



قوانین ثبت

گردآورنده:

محمدرضا صادقی‌نیا (رودسری)

(وکیل پایه یک دادگستری)

سرشناسه

عنوان و نام پدید آور

مشخصات نشر

مشخصات ظاهری

شابک

وضعیت فهرست‌نویسی

موضوع

رده‌بندی کنگره

رده‌بندی دیویی

شماره کتابشناسی ملی

: صادقی‌نیاى رودسرى، محمدرضا، ۱۳۵۲

: قوانين ثبت/ محمدرضا صادقي‌نیاى رودسرى

: تهران، ترمه، ۱۴۰۲.

: ۳۲۲ص.

: ۹۷۸-۶۲۲-۳۲۷-۱۳۹-۷

: فپیا

: ثبت-- ایران

: KMH۵۶

: ۳۴۶/۵۵۰۴۳۸

: ۹۵۳۶۱۹۹



- ◆ نام کتاب:..... قوانين ثبت
- ◆ گردآورنده:..... محمدرضا صادقي‌نیاى رودسرى
- ◆ طراح جلد:..... انتشارات ترمه
- ◆ نوبت چاپ:..... اول ۱۴۰۳
- ◆ ناشر:..... انتشارات ترمه
- ◆ تیراژ:..... ۵۰۰ نسخه
- ◆ چاپ و صحافی:..... گیلان‌مه‌ر
- ◆ شابک:..... ۹۷۸-۶۲۲-۳۲۷-۱۳۹-۷
- ◆ قیمت:..... ۱۹۰,۰۰۰ تومان

آدرس ناشر: تهران- خ انقلاب- خ ۱۲ فروردین- پلاک ۲۸۶، طبقه همکف

تلفن: ۶۶۴۱۷۳۴۶-۶۶۹۶۳۰۱

فاکس: ۶۶۴۹۶۶۲۸

برای اطلاع از نحوه خرید اینترنتی انتشارات ترمه به وبسایت ما به آدرس زیر مراجعه فرمایید.

termeh-pub@yahoo.com

www.termehbook.com

ببایید به حقوق دیگران احترام بگذاریم

دوست عزیز، این کتاب حاصل دسترنج چندین ساله مؤلف، مترجم و ناشر آن است. تکثیر و فروش آن به هر شکلی بدون اجازه از پدیدآورنده کاری غیراخلاقی، غیرقانونی و غیرشرعی است. نتیجه این عمل نادرست موجب رواج بی‌اعتمادی در جامعه و بروز بی‌آمدهای ناگوار در زندگی و محیطی ناسالم برای خود و فرزندانمان می‌گردد.

تمامی حقوق این اثر محفوظ است. تکثیر یا تولید مجدد آن کل یا جزء، به هر صورت

[چاپ، کپی، صوت، تصویر و انتشار الکترونیکی] بدون اجازه مکتوب ناشر ممنوع است

فهرست مطالب



قانون ثبت اسناد و املاک	۱
آیین‌نامه قانون ثبت املاک	۷۳
قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی	۱۱۷
لایحه راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض	۱۲۱
قانون افزار و فروش املاک مشاع	۱۲۷
آیین‌نامه قانون افزار و فروش املاک مشاع	۱۳۱
قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیرمترقبه‌ای مانند زلزله، سیل و آتش‌سوزی از بین رفته‌اند	۱۳۵
قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی	۱۴۱
آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی	۱۵۳
قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران	۱۶۵
آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران	۱۹۱
قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی	۲۳۵
آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی	۲۳۹
قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور	۳۰۹
آیین‌نامه اجرایی قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور	۳۱۹

قانون ثبت اسناد و املاک مصوب

۱۳۶۰/۱۲/۲۶

باب اول. تشکیلات اداری ثبت

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

ماده ۲. مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی جز در محل ماموریت خود نمی‌توانند انجام وظیفه نمایند- اقدامات آن‌ها در خارج از آن محل اثر قانونی ندارد.

ماده ۳. ملغی شده است.^۱

ماده ۴. ملغی شده است.^۲

ماده ۵. ملغی شده است.^۳

ماده ۶. برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقر هر دادگاه استان هیأتی به نام هیأت نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل می‌شود. هیأت مزبور به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضائی استان رسیدگی می‌نماید.

۱. ماده ۳ (مصوب ۱۳۱۰) - «در هر اداره یا دایره ثبت به تناسب توسعه آن یک یا چند نفر محقق

ثبت برای رفع اختلافات و اعتراضات ناشی از تقاضای ثبت املاک معین خواهد شد.»

۲. ماده ۴ (مصوب ۱۳۱۰) - «انتخاب محققین ثبت از بین مستخدمین وزارت عدلیه مطابق نظام‌نامه

که وزارت عدلیه تنظیم خواهد نمود به عمل می‌آید.»

۳. ماده ۵ (مصوب ۱۳۱۰) - «حدود صلاحیت و طرز رسیدگی محققین ثبت به موجب 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 به

عمل خواهد آمد.»

برای این هیأت یک عضو علی‌البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد.^۱

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

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

باب دوم. ثبت عمومی

فصل اول. اعلان ثبت و تحدید حدود

ماده ۹. در نقاطی که اداره ثبت موجود است از تاریخ اجرای این قانون و در سایر نقاط پس از تشکیل اداره یا دائره ثبت وزارت عدلیه حوزه هر اداره یا دائره ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیرمنقول واقعه در هر ناحیه اقدام می‌کند.

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

ماده ۱۱. از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰ تا شصت روز باید متصرفین به عنوان مالکیت و اشخاص مذکور در دو ماده ۲۷ و

۱. (اصلاحی ۱۳۱۷/۷/۱۰ و ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - ماده ۶ (مصوب ۱۳۱۰) - «برای رسیدگی به امور راجع به جریان ثبت مطابق نظامنامه‌ای که وزارت عدلیه معین خواهد کرد هیئت نظارت ثبت مرکب از مدعی‌العموم دیوان عالی تمیز و مدیرکل اداره تهیه لوایح قانونی و مدیرکل ثبت تشکیل می‌شود.»

۳۲ نسبت به املاک واقع در آن ناحیه به وسیله اظهارنامه درخواست ثبت نمایند اداره ثبت مکلف است تا نود روز پس از انتشار اولین آگهی مذکور صورت کلیه اشخاصی را که اظهارنامه داده‌اند با نوع ملک و شماره که از طرف اداره ثبت برای هر یک معین شده در روزنامه‌ها آگهی نماید و این آگهی تا شصت روز هر بیست روز یک نوبت منتشر خواهد شد.^۱

تبصره. در مورد اراضی و املاکی که آثار تصرف مالکانه فعلی کسی نسبت به آن‌ها موجود نباشد درخواست ثبت از کسی پذیرفته می‌شود که بر مالکیت یا بر تصرف سابق خود به عنوان مالکیت یا بر تصرف خود به عنوان تلقی از مالک یا قائم مقام قانونی مدارکی داشته باشد چنانچه تقاضای ثبت نسبت به این 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 به آن عنوان و یا بر تصرف کسی که تقاضاکننده قائم مقام قانونی او محسوب می‌شود داشته باشد.^۲

ماده ۱۲. نسبت به املاکی که مجهول‌المالک اعلان شده اشخاصی که 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

۱. (اصلاحی ۱۳۱۷/۷/۱۰) - ماده ۱۱ (مصوب ۱۳۱۰) - «از تاریخ انتشار اولین اعلان مذکور در ماده فوق تا شصت روز باید کلیه اشخاصی که مالک متصرف املاک واقع در آن ناحیه هستند و اشخاص مذکور در مواد ۲۷ و ۳۲ به وسیله اظهارنامه تقاضای ثبت نمایند. اداره ثبت مکلف است تا نود روز پس از انتشار اولین اعلان فوق‌الذکر صورت کلیه اشخاصی را که اظهارنامه داده‌اند با نوع ملک و نمرة که از طرف اداره ثبت برای هر ملک معین شده در جرائد اعلان آگهی نماید و این اعلان تا شصت روز هر بیست روز یک نوبت منتشر خواهد شد.»

۲. (الحاقی ۱۳۱۷/۷/۱۰)

راجع به آن املاک قبل از تقاضای ثبت در دفاتر اسناد رسمی پذیرفته نمی‌شود و صدی ۲۵ از حق ثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد و نسبت به املاکی که آگهی نوبتی آن‌ها منتشر نشده از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی مذکور در ماده ۱۱ معاملات این املاک به هیچ عنوان قبل از تقاضای ثبت در دفاتر اسناد رسمی پذیرفته نخواهد شد و پس از یک سال از تاریخ اولین آگهی نوبتی صدی ۲۵ از حق‌الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد. در این موارد املاکی که قیمت آن‌ها تا پنج هزار ریال است از پرداخت حق‌الثبت به کلی معاف هستند و املاکی که قیمت آن‌ها تا ده هزار ریال است فقط از پرداخت صدی ۲۵ درصد معاف خواهند بود.^۱

ماده ۱۳. در تاریخ ۱۳۲۲/۳/۱۰ نسخ شده است.^۲

۱. (اصلاحی ۱۳۲۲/۳/۱۰) - ماده ۱۲ (مصوب ۱۳۱۰) - «هر ملکی که نسبت به آن اظهارنامه داده نشده باشد در ضمن اعلان نوبتی مذکور در ماده فوق به عنوان مجهول‌المالک اعلان خواهد شد ولی تا ده سال از تاریخ انتشار اولین اعلان نوبتی اشخاصی که مطابق ماده ۱۱ حق تقاضای ثبت دارند می‌توانند نسبت به آن ملک تقاضای ثبت نمایند. اعلانات نوبتی این قبیل اشخاص آنچه تا اول فروردین هر سال برسد در آخر فروردین ماه و آنچه تا اول مهر به اداره داده شود در آخر مهر ماه همان سال به طریق مذکور در قسمت اخیر ماده ۱۱ انتشار خواهد یافت. اگر تا انقضای ده سال مذکور در فوق هیچکس تقاضای ثبت ملکی را که مجهول‌المالک اعلان شده ننماید اداره ثبت به تقاضای مدعی‌العموم بحدیث محل مطابق قسمت اخیر ماده ۱۱ ملک را به اسم دولت اعلان کرده و به موجب مقررات این قانون سند مالکیت صادر خواهد نمود تا قیمت یا منافع آن مطابق قانون مدنی به مصارف خیریه برسد.»

۲. (اصلاحی ۱۳۱۲/۵/۷ و منسوخه ۲۲/۳/۱۰) - ماده ۱۳ (مصوب ۱۳۱۰) - «کسانی که تقاضای ثبت ملکی را که مجهول‌المالک اعلان شده بنمایند باید دو برابر حق‌الثبت بپردازند مگر اینکه ملک یا املاک مورد تقاضای آنها دو هزار ریال یا کمتر قیمت داشته باشد در این صورت فقط حق‌الثبت معمولی را خواهند پرداخت. در مورد املاکی که مطابق ماده ۱۲ به نام دولت ثبت می‌شود حق‌الثبت معمولی اخذ خواهد شد و حق‌الثبت مزبور در صورتی که ملک عایدی داشته باشد از عوائد و الا موافق نظامنامه وزارت عدلیه از قیمت آن اخذ می‌شود.»

ماده ۱۳ مکرر. در تاریخ ۱۳۲۲/۳/۱۰ نسخ شده است.^۱

تبصره ۱. در تاریخ ۱۳۲۲/۱۱/۱۰ نسخ شده است.^۲

تبصره ۲. در تاریخ ۱۳۲۲/۱۱/۱۰ نسخ شده است.^۳

ماده ۱۴. تعیین حدود املاک واقع در هر ناحیه متدرجا به ترتیب نمره املاک مطابق نظامنامه وزارت عدلیه به عمل می‌آید و تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین برای روز تعیین حدود به‌وسیله اعلان احضار می‌شوند. این اعلان لاقبل بیست روز قبل از تعیین حدود یک مرتبه در جرائد منتشر می‌شود. به‌علاوه مطابق نظامنامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.

ماده ۱۵. اگر تقاضاکننده در موقع تعیین حدود خود یا نماینده‌اش حاضر نباشد ملک مورد تقاضا با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تعیین خواهد شد. هرگاه مجاورین نیز در موقع تعیین حدود حاضر نشوند و به این جهت حدود ملک تعیین نگردد اعلان تعیین حدود نسبت به آن املاک تجدید می‌شود و اگر برای مرتبه دوم نیز تقاضاکننده و

۱. (الحاقی ۱۳۱۳/۳/۱۵ و منسوخه ۱۳۲۲/۳/۱۰) - ماده ۱۳ مکرر (مصوب ۱۳۱۳) - «در مورد اعیانی که زارعین در املاک مزروعی متعلق به غیر دارند و به بیع اصل ملک یا مستقلاً مجهول‌المالک اعلان شده است تقاضای ثبت از طرف زارعین نسبت به اعیانی مزبور با همان حق‌الثبت معمولی و بدون تأدیبه وجه علاوه مقرر در ماده ۱۳ اصلاحی مصوب ۷ مرداد ۱۳۱۲ قبول خواهد شد اگرچه قیمت آن بیش از دو هزار ریال باشد.»

۲. (الحاقی ۱۳۱۳/۳/۱۵ و منسوخه ۱۳۲۲/۳/۱۰) - تبصره ۱ ماده ۱۳ مکرر (مصوب ۱۳۱۳) - «در مورد این ماده مقصود از زارعین کلیه ساکنین املاک مزروعی است اگرچه شغل آن‌ها زراعت نباشد به استثنای مالک اصل رقبه.»

۳. (الحاقی ۱۳۱۳/۳/۱۵ و منسوخه ۱۳۲۲/۳/۱۰) - تبصره ۲ ماده ۱۳ مکرر (مصوب ۱۳۱۳) - «کلیه املاکی که مجهول‌المالک اعلان شده یا در سال ۱۳۱۳ مجهول‌المالک اعلان شود چنانچه تا آخر اسفند ۱۳۱۳ تقاضای ثبت آن بشود از پرداخت وجه علاوه مقرر در ماده ۱۳ اصلاحی معاف بوده و همان حق‌الثبت معمولی اخذ خواهد شد.»

مجاورین هیچیک حاضر نشده و تحدید حدود به عمل نیاید حق الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد.

تبصره. هرگاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد تحدید حدود بدون انتشار آگهی با تبعیت از حدود مجاورین به عمل خواهد آمد و در این مورد در صورتی که یک یا چند حد ملک مورد تحدید از اموال عمومی مربوط به دولت و شهرداری و یا حریم قانونی آنها باشد تحدید حدود با حضور نمایندگان سازمان‌های ذیربط به عمل خواهد آمد و عدم حضور نماینده مزبور مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود.^۱

فصل دوم. اعتراض

ماده ۱۶. هر کس نسبت به ملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز اقامه دعوی نماید عرض حال مزبور مستقیماً به اداره یا دایره یا شعبه ثبتی که در ضمن اعلان نوبتی معین شده است تسلیم می‌شود در مقابل عرض حال باید رسید داده شود در صورتی که عرض حال در مدت قانونی داده شده باشد اداره ثبت آن را نزد محقق ثبت و یا دفتر محکمه‌ای که مرجع رسیدگی است ارسال می‌دارد اگر اداره ثبت تشخیص دهد که عرض حال خارج از مدت داده شده کتباً نظر خود را اظهار خواهد کرد و به حاکم محکمه ابتدائی محل اطلاع می‌دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری موافق نظامنامه

۱. (الحاقی ۱۳۳۷/۱۲/۳ و اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - تبصره ماده ۱۵ (مصوب ۱۳۳۷) - «از تاریخ اجرای این قانون تحدید حدود املاکی که یک یا چند حد آن اراضی موات یا شارع یا مرتع عمومی و یا جنگل عمومی باشند باید به وسیله انتشار آگهی تحدیدی انجام شود- عدم حضور نماینده ادارات و بنگاه‌های مربوطه مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود.»

وزارت عدلیه رسیدگی کرده رای دهد رای حاکم محکمه ابتدائی در این موضوع قاطع است.

ماده ۱۷. هرگاه راجع به ملک مورد تقاضای ثبت بین تقاضاکننده و دیگری قبل از انتشار اولین اعلان نوبتی دعوائی اقامه شده و در جریان باشد کسی که طرف دعوی یا تقاضاکننده است باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز تصدیق محکمه را مشعر به جریان دعوی به اداره ثبت تسلیم نماید و الا حق او ساقط خواهد شد.

تبصره. در مواردی که اداره ثبت تشخیص دهد تصدیق مزبور خارج از مدت به اداره ثبت تسلیم گردیده موافق ماده ۱۶ عمل خواهد شد.

ماده ۱۸. در صورتی که محکمه یا محقق ثبت قرار عدم صلاحیت خود را صادر نماید مکلف است پس از قطعیت قرار مزبور به تقاضای مدعی دوسیه^۱ عمل را برای مرجع صلاحیت‌دار بفرستد در این مورد تجدید عرض حال لازم نیست. اگر معترض پس از تقدیم عرض حال در مدت شصت روز دعوای خود را تعقیب نکرد (مسکوت گذاشت) محکمه یا محقق ثبت مکلف است به تقاضای مستدعی ثبت قرار اسقاط دعوای اعتراض را صادر نماید از این قرار می‌توان استیناف داد- رای استیناف قابل تمیز نیست.

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

۱. در مورد اول- دادگاه مراتب را به دادستان محل ابلاغ می‌کند که

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

۲. در مورد دوم- به وراث شناخته شده اخطار می‌شود در صورتی که در مقام تعقیب دعوی باشد ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه به تقدیم درخواست تعقیب مبادرت کند. در مورد وراث شناخته نشده و همچنین وراث شناخته شده که با صدور و ابلاغ اخطاریه دعوی را مسکوت گذاشته باشد به طریق مذکور در بند یک عمل خواهد شد.^۱

تبصره. هرگاه دعوی از طرف یکی از وراث تعقیب شود درخواست‌دهنده باید دلیل مثبت وراثت خود را پیوست و میزان سهم‌الارث خود را صریحاً در برگ درخواست قید نماید. در مواردی که درخواست تعقیب فاقد شرایط فوق باشد به متقاضی اخطار می‌شود که ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ درخواست خود را تکمیل کند در صورت عدم تکمیل اگر مدت مقرر در بند یک ماده ۱۸ مکرر منقضی شده باشد قرار سقوط دعوی صادر خواهد شد.^۲

۱. (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

۲. (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

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

تبصره. در مواردی نیز که به موجب مواد ۱۶ و ۱۷ اصول محاکمات آزمایش عرض حال رد می شود مفاد این ماده لازم‌الرعایه است.

ماده ۱۹ مکرر. هرگاه مالکیت متقاضیان ثبت یا دعوی اعتراض دارای منشاء واحد بوده و تعداد متقاضیان ثبت و یا معترضین و یا وراث آنان بیش از ۱۵ نفر باشد به درخواست معترض یا پژوهش خواه دادخواست و ضمائم آن به دو نفر از شرکاء یا وراث که سهام زیادتری دارند ابلاغ می شود و به علاوه مفاد دادخواست و پیوست‌های آن در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه سه دفعه متوالی آگهی خواهد شد. هرگاه دعوی در جریان رسیدگی باشد به درخواست هر یک از طرفین دعوی دو نفر از طرف دیگر که سهام زیادتری دارند برای ابلاغ اوراق اخطاریه انتخاب و مراتب برای اطلاع سایرین یک نوبت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی می شود و در این آگهی و همچنین آگهی مربوط به درج دادخواست باید صریحاً قید شود که برای شرکت در جلسات وقت رسیدگی فقط بدو نفر اشخاص انتخاب شده مزبور با ذکر اسمی ابلاغ خواهد شد و سایرین حق دارند برای اطلاع از جریان دادرسی و یا شرکت در جلسات دادرسی با مراجعه به دفتر دادگاه

از جریان دعوی و پاسخ لوابیح و وقت رسیدگی مطلع شوند و یا به وسیله وکیل دادگستری در دادرسی شرکت نمایند. اگر بعضی از شرکاء ملک یا وراث ولو آنکه سهم کمتری داشته باشند و به وسیله وکیل دادگستری در دادرسی مداخله نمایند به جای شریک ملک و یا وراثی که سهم زیادتری دارند باید دادخواست و اوراق اختاریه به وکیل ابلاغ شود. در صورتی که وکیل دادگستری در دعوی مداخله داشته باشد ابلاغ اوراق اختاریه به کلیه وکلای الزامی است. در موردی که دادخواست و یا جریان دعوی از طریق انتشار آگهی به عده‌ای از خوانندگان ابلاغ می‌شود حضوری بودن حکم صادر نسبت به آنان موکول به دعوت آنان برای شرکت در جلسه دادرسی نمی‌باشد.^۱

ماده ۲۰. مجاوری که نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی حقی برای خود قائل است می‌تواند فقط تا سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود به وسیله اداره ثبت به مرجع صلاحیت‌دار عرض حال دهد. مقررات مواد ۱۶-۱۷-۱۸-۱۹ (به استثنای مدت اعتراض که سی روز است) در این مورد نیز رعایت خواهد شد تقاضاکننده ثبتی که خود یا نماینده‌اش در موقع تحدید حدود حاضر نبوده و ملک مورد تقاضای او با حدود اظهار شده از طرف مجاورین مطابق ماده ۱۵ تحدید شده می‌تواند مطابق مقررات این ماده عرض حال اعتراض دهد.

تبصره. در دعاوی اعتراض به حدود ملک مورد تقاضای ثبت واقع در محدوده قانونی شهرها که تا تاریخ تصویب این قانون مطرح شده است هرگاه اعتراض از طرف غیرمجاور به عمل آمده باشد و همچنین در صورت

۱. (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

استرداد دعوی به موجب 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 به اعتراضاتی که بعد از تصویب این قانون به عمل می‌آید در صورتی که اعتراض از طرف غیرمجاور به عمل آید یا معترض مجاور با حدود تعیین شده در صورت مجلس تحدید حدود سند مالکیت بگیرد یا به موجب سند رسمی از اعتراض خود بدون قید و شرط صرف نظر کند واحد ثبتی مربوط نظر خود را در بی‌اثر 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 صورتی که 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.^۱

فصل سوم. در آثار ثبت

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

ماده ۲۲. همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارتناً به او رسیده باشد مالک خواهد

۱. (الحاقی ۱۳۵۶/۲/۲۰)

شناخت. در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وراثت ثبت می‌شود که وراثت و انحصار آن‌ها محرز و در سهم‌الارث 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 به واسطه طی مراحل قانونی و یا به واسطه انقضاء مدت اعتراض و استیناف و تمیز دعوائی که حکم در آن موضوع صادر شده از دعاوی مختومه محسوب شود.

ماده ۲۳. ثبت ملک به حقوق کسانی که در آن ملک مجرای آب یا چاه قنات (اعم از دائر و بانر) دارند به هیچ عنوان و در هیچ صورت خللی وارد نمی‌آورد.

ماده ۲۴. پس از انقضای مدت اعتراض دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت تضییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد نه به عنوان عین نه به عنوان قیمت نه به هیچ عنوان 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 بدین‌قرار است:

۱. (اصلاحی ۱۳۱۷/۷/۱۰ و ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - ماده ۲۵ (مصوب ۱۳۱۰) - «چنانچه در جریان عملیات مقدماتی ثبت اشتباه مؤثری واقع شده یا بشود به طریق ذیل رفتار خواهد شد. هرگاه اشتباه از عملیات خود تقاضاکننده ثبت ناشی شده باشد کلیه عملیاتی که در نتیجه آن اشتباه و یا بعد از آن به عمل آمده و یا اشتباه مربوط به آن بوده باطل و ملک باید با تأدیه حق‌الثبت جدید به ثبت برسد در این مورد اعلانات مربوطه مطابق نظامنامه‌های وزارت عدلیه منتشر خواهد شد. هرگاه اشتباه از عملیات مأمورین ثبت ناشی شده باشد آن اشتباه باید بعد از اتمام عملیات تحدید حدود هر ناحیه به وسیله اعلان اصلاحی تصحیح شود در این صورت معترضی که حق او در اثر آن اشتباه ساقط شده بود و می‌تواند مطابق مقررات این قانون عرض‌حال اعتراض بدهد- در هر یک از دو صورت فوق تشخیص وقوع و مؤثر بودن اشتباه و عملی که برای رفع آن باید به عمل آید به عهده هیأت نظارت ثبت اسناد و املاک خواهد بود و رأی هیأت مزبور قاطع 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.^۱
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.^۲
۳. هرگاه در موقع ثبت ملک و یا ثبت انتقالات بعدی صرفاً به علت عدم توجه و دقت نویسنده سند مالکیت و یا دفتر املاک اشتباه قلمی رخ دهد و همچنین در صورتی که ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر سند رسمی یا حکم نهائی دادگاه باشد هیأت نظارت پس از رسیدگی و احراز وقوع اشتباه دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد.^۳

۱. (الحاقی ۱۳۱۷/۷/۱۰ و اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - بند ۱ ماده ۲۵ (مصوب ۱۳۱۷) - «هرگاه در اجرای مقررات ماده ۱۱ از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تراحم و تعارضی باشد رسیدگی به آن از صلاحیت شورای عالی ثبت مذکور در ماده ۶ خواهد بود که به تقاضای مدیر کل ثبت رسیدگی و اظهار نظر خواهد کرد.»

۲. (الحاقی ۱۳۱۷/۷/۱۰ و اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - بند ۲ ماده ۲۵ (مصوب ۱۳۱۷) - «رسیدگی به سایر اشتباهات و اختلافاتی که در جریان عملیات ثبت املاک واقع شود از صلاحیت هیأت نظارت مذکور در ماده ۶ خواهد بود.»

۳. (الحاقی ۱۳۱۷/۷/۱۰ و اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - بند ۳ ماده ۲۵ (مصوب ۱۳۱۷) - «در موارد صلاحیت هر یک از دو هیأت تشخیص وقوع اشتباه و مؤثر بودن آن با خود هیأت خواهد بود و رأی و تصمیم هر یک از آنها قطعی است بدون آنکه در رسیدگی به اعتراضات به ثبت در محاکم تأثیری داشته باشد.»

۴. اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت پیش آمده و موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته بعداً اداره ثبت به آن متوجه گردد در هیأت نظارت مطرح می‌شود و در صورتی که پس از رسیدگی وقوع اشتباه محرز و مسلم تشخیص گردد و اصلاح اشتباه به حق کسی خلل نرساند هیأت نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آن را صادر می‌نماید و در صورتی که اصلاح مزبور خللی به حق کسی برساند به شخص ذینفع‌اخطار می‌کند که می‌تواند به دادگاه مراجعه نماید و اداره ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آن را پس از تعیین تکلیف نهائی در دادگاه صادر خواهد نمود.^۱
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.^۲
۶. رسیدگی و رفع اشتباهی که در عملیات تفکیکی رخ دهد و منتج به انتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک شود با هیأت نظارت است مشروط بر اینکه رفع اشتباه مزبور خللی به حق کسی نرساند.^۳

۱. (الحاقی ۱۳۱۷/۷/۱۰ و اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - بند ۴ ماده ۲۵ (مصوب ۱۳۱۷) - «هرگاه تشخیص صلاحیت یکی از دو هیأت مورد تردید اداره کل ثبت باشد و یا پس از ارجاع به هیأت نظارت هیأت مذکور خود را صالح نداند موضوع در شورای عالی ثبت طرح و رأی این هیأت در تشخیص صلاحیت قاطع است.»

۲. (الحاقی ۱۳۱۷/۷/۱۰ و اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - بند ۵ ماده ۲۵ (مصوب ۱۳۱۷) - «هرگاه شورای عالی ثبت یا هیأت نظارت تشخیص دادند که در جریان ثبت املاک اشتباه مؤثری واقع شده عملیاتی که در نتیجه آن اشتباه و یا بعد از آن به عمل آمده و یا اشتباه مربوط به آن بوده ابطال و جریان ثبت بر طبق مقررات این قانون تجدید یا تکمیل یا اصلاح می‌گردد.»

۳. (الحاقی ۱۳۱۷/۷/۱۰ و اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - بند ۶ ماده ۲۵ (مصوب ۱۳۱۷) - «هرگاه بر حسب تشخیص شورای عالی ثبت یا هیأت نظارت مقرر شود هر سه نوبت آگهی مذکور در ماده

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.^۱

۸. رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرائی با هیأت نظارت است.^۲

تبصره ۱. در مواردی که برحسب تشخیص هیأت نظارت مقرر شود که آگهی‌های نوبتی تجدید گردد ظرف سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد که فقط یک نوبت خواهد بود معترضین حق اعتراض خواهند داشت.^۳

تبصره ۲. در صورتی که اشتباه از طرف درخواست‌کننده ثبت باشد هزینه تجدید عملیات مقدماتی ثبت به طریقی که در آیین‌نامه تعیین خواهد شد به عهده درخواست‌کننده خواهد بود.^۴

تبصره ۳. رسیدگی هیأت نظارت در موارد مذکور در بندهای یک و دو این ماده تا وقتی است که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد.^۵

۱۱ تجدید شود معترضین مطابق ماده ۱۶ حق اعتراض خواهند داشت و چنانچه مقرر شود فقط آگهی‌های نوبت دوم و سوم یا نوبت سوم تجدید شود در این صورت از تاریخ نشر آخرین آگهی تا پنجاه روز اشخاص حق اعتراض دارند.»

۱. (الحاقی ۱۳۱۷/۷/۱۰ و اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - بند ۷ ماده ۲۵ (مصوب ۱۳۱۷) - «چنانچه اشتباه از طرف خود درخواست‌کننده ثبت ناشی شده باشد هزینه اقداماتی که برای جریان ثبت ملک به عمل می‌آید به عهده تقاضاکننده ثبت است و چنانچه رأی یکی از دو هیأت ابطال کلیه عملیات ثبتی باشد جریان مجدد عملیات ثبت موقوف به تأدیبه حق‌الثبت جدید خواهد بود.»

۲. (الحاقی ۱۳۱۷/۷/۱۰ و اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - بند ۸ ماده ۲۵ (مصوب ۱۳۱۷) - «رسیدگی هر یک از دو هیأت در اثر اشتباه یا اختلاف موقعی جایز و ممکن است که هنوز ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد.»

۳. (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

۴. (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

۵. (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

تبصره ۴. آراء هیئت نظارت فقط در مورد بندهای یک و پنج و هفت این ماده بر اثر شکایت ذینفع قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت خواهد بود ولی مدیرکل ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردی که آراء هیأت‌های نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر به شورای عالی ثبت ارجاع می‌نماید و در صورتی که رأی هیأت نظارت به موقع اجرا گذارده نشده باشد طبق نظر شورای عالی ثبت به موقع اجرا گذارده می‌شود. در مورد ایجاد وحدت رویه نظر شورای عالی ثبت برای هیأت‌های نظارت لازم‌الاتباع خواهد بود.^۱

تبصره ۵. در مورد بندهای یک و پنج و هفت رأی هیأت نظارت برای اطلاع ذینفع به مدت بیست روز در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق و سپس به موقع اجرا گذاشته می‌شود. وصول شکایت از ناحیه ذینفع چنانچه قبل از اجرای رأی باشد اجرای رأی را موقوف می‌نماید و رسیدگی و تعیین تکلیف با شورای عالی ثبت خواهد بود هرگاه شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی رأی هیأت نظارت را تأیید نماید عملیات اجرائی تعقیب می‌گردد.^۲

۲۵ مکرر. مرجع تجدیدنظر نسبت به آراء هیأت نظارت شورای عالی

ثبت خواهد بود که دارای دو شعبه به شرح زیر است:

الف) شعبه مربوط به املاک.

ب) شعبه مربوط به اسناد.

۱. (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

۲. (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

هر یک از شعب مذکور از سه نفر که دو نفر از قضات دیوان عالی کشور به انتخاب وزیر دادگستری و مسئول قسمت املاک در شعبه املاک و مسئول قسمت اسناد در شعبه اسناد تشکیل می‌گردد.^۱

تبصره ۱. در تاریخ ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ ملغی شده است.^۲

تبصره ۲. در تاریخ ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ ملغی شده است.^۳

تبصره ۳. در تاریخ ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ ملغی شده است.^۴

۱. (الحاقی ۱۳۱۷/۷/۱۰ و اصلاحی ۱۳۲۰/۵/۲۶ و ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - ماده ۲۵ مکرر (مصوب ۱۳۱۷) - «۱» در غیر موارد مذکور در مواد ۴۶ و ۶۰ قانون دفتر اسناد رسمی مصوب ۱۵ خرداد ۱۳۱۶ هر گاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال یا اشتباهی پیش آید رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم نیز با شورای عالی ثبت خواهد بود. (۲) در هر مورد که به نظر وزیر عدلیه یا مدیر کل ثبت رأی هیأت نظارت مذکور در ماده ۶ قانون ثبت و با رأی هیأت حل اختلاف و حاکم بدایت که در مورد رسیدگی به شکایات مربوطه به اجرای اسناد مطابق ماده ۵۹ قانون دفتر اسناد رسمی و مواد تابعه صادر می‌شود برخلاف قانون باشد موضوع در شورای عالی ثبت طرح و هیأت مزبور رسیدگی کرده نظر خود را اظهار می‌دارد. رأی شورای عالی در این مورد فقط برای رعایت قانون در نظایر آن است و نسبت به موضوع طرح شده و اشخاص ذی‌علاقه تأثیری ندارد. در صورتی که شورای عالی ثبت رأی هیأت مذکوره را مخالف قانون تشخیص دهد رأی شورای عالی در مجله رسمی یا مجموعه حقوقی منتشر خواهد شد.»

۲. (الحاقی ۱۳۲۰/۵/۲۶) و (منسوخه ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - تبصره ۱ ماده ۲۵ مکرر - «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»

۳. (الحاقی ۱۳۲۰/۵/۲۶) و (منسوخه ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - تبصره ۲ ماده ۲۵ مکرر - «آرائی هم که تا تاریخ تصویب این قانون از هیئت‌های نامبرده صادر و به نظر وزارت دادگستری برخلاف قانون تشخیص شده به شرح فوق در شورای عالی طرح و رسیدگی خواهد شد مشروط بر اینکه گزارش موضوع تا دو ماه از تاریخ تصویب این قانون به شورای عالی فرستاده شود.»

۴. (الحاقی ۱۳۲۲/۲/۱۵) و (منسوخه ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - تبصره ۳ ماده ۲۵ مکرر - «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 به هر 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 در باره صحت یا بطلان تقاضای ثبت

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

سند معامله در دفتر اسناد رسمی یا دفتر معاملات غیرمنقول ثبت و خلاصه آن در دفتر املاک ذیل صورت ثبت ملک قید می‌شود و به همین طریق خلاصه کلیه انتقالات در دفتر املاک به ترتیب تاریخ ذیل یکدیگر به ثبت خواهد رسید. شرایط و ترتیب ثبت خلاصه انتقالات در دفتر املاک و تجدید اوراق مالکیت به موجب نظامنامه وزارت عدلیه معین خواهد شد.

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

ماده ۲۸. هرگاه نسبت به این قبیل املاک به عنوان مالکیت تقاضای ثبت شده و متولی یا نماینده اوقافی که به موجب نظامنامه مکلف به دادن عرض حال اعتراض و تعقیب دعوی و حفظ حقوق وقف یا حبس یا ثلث باقی است در اثر تبانی به تکلیف خود عمل ننماید به مجازات خیانت در امانت محکوم خواهد شد. در مواردی نیز که تقاضای ثبت

اظهار دارد. اداره کل ثبت می‌تواند از شورا تقاضا کند پرونده‌هایی را که قبل از تاریخ تصویب این تبصره به علت طرح دعوی در مراجع دادگستری قابل طرح در شوری تشخیص نشده است مجدداً طرح و بر طبق این تبصره درباره آنها اظهارنظر نماید. وزارت دادگستری مأمور اجرای این تبصره است»

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

ماده ۲۹. مخارج راجع به ثبت املاک مذکور در فوق در صورتی که ملک مورد تقاضا عایدات نداشته و برای امور خیریه تخصیص داده شده باشد و همچنین مخارج محاکمه اعتراض از محل مبرات مطلقه و موقوفات مجهول‌المصرف داده می‌شود و در صورت عدم کفایت این عایدات مخارج گرفته نخواهد شد.

ماده ۳۰. در مواردی که اداره اوقاف تقاضای ثبت می‌دهد مخارج راجع به ثبت را خود مستقیماً از عایدات موقوفه مورد تقاضا وصول خواهد نمود. برای ثبت مساجد و اماکن متبرکه و مدارس قدیمه و تکایا و آب انبارهای عمومی تقاضای ثبت از طرف متولی یا اداره اوقاف بدون اخذ حق‌الثبت و مخارج مقدماتی پذیرفته خواهد شد.

ماده ۳۱. ثبت رقبه به عنوان وقفیت و حبس، مثبت تولیت نیست.

ماده ۳۲. تقاضای ثبت نسبت به املاک دولت به عهده مالیه محل و نسبت به املاک و مؤسسات بلدی و خیریه بر عهده رئیس مؤسسه و نسبت به املاک شرکت‌ها به عهده مدیر شرکت و در مورد املاک محجورین به عهده ولی یا قیم آنها است.

ماده ۳۳. نسبت به املاکی که با شرط خیار یا به عنوان قطعی با شرط نذر خارج و یا به عنوان قطعی با شرط وکالت منتقل شده است و به‌طور کلی نسبت به املاکی که به عنوان صلح یا به هر عنوان دیگر با حق استرداد قبل از تاریخ اجرای این قانون انتقال داده شده اعم از اینکه مدت خیار یا عمل به شرط و به‌طور کلی مدت حق استرداد منقضی

شده یا نشده باشد و اعم از اینکه ملک در تصرف انتقال‌دهنده باشد یا در تصرف انتقال‌گیرنده حق تقاضای ثبت با انتقال‌دهنده است مگر در موارد ذیل که اظهارنامه فقط از منتقل‌الیه پذیرفته می‌شود:

۱. در صورتی که ملک قبل از تاریخ اجرای این قانون به موجب حکم نهائی به ملکیت قطعی منتقل‌الیه محکوم شده باشد.
۲. در صورتی که پس از انقضاء مدت حق استرداد انتقال‌دهنده مالکیت قطعی (بدون حق استرداد) انتقال‌گیرنده را کتباً تصدیق کرده باشد.
۳. در صورتی که در تاریخ اجرای قانون مصوب ۲۱ بهمن ماه ۱۳۰۸ ملک مورد معامله در تصرف انتقال‌گیرنده بوده و لااقل پنج سال 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 انتقال‌دهنده یا قائم مقام قانونی او به وسیله عرض‌حال یا اظهارنامه رسمی اعتراض به مالکیت انتقال‌گیرنده نشده باشد.

ب) در صورتی که تا تاریخ تصویب این قانون ۲۸ دی ماه ۱۳۱۲ حکم قطعی بر بی‌حقی انتقال‌گیرنده یا قائم مقام قانونی او صادر نشده باشد.^۱

۱. (اصلاحی ۱۳۱۲/۱۰/۲۸) - بند ۳ ماده ۳۳ (مصوب ۱۳۱۰) - «در صورتی که با شرایط ذیل ملک در تصرف انتقال‌گیرنده باشد:

الف) در تاریخ اجرای این قانون بیش از پنج سال از تاریخ انقضای مدت حق استرداد گذشته باشد.
ب) قبل از تاریخ اجرای این قانون از طرف انتقال‌دهنده یا قائم‌مقام قانونی او برعلیه انتقال‌گیرنده یا قائم‌مقام قانونی او راجع به انتقال نه اقامه دعوی شده و نه اظهاریه رسمی یا اعتراض‌نامه ثبت داده شده باشد.»

تبصره ۱. کلیه معاملات با حق استرداد ولو آن که در ظاهر معامله با حق استرداد نباشد مشمول جمیع مقررات راجعه به معاملات با حق استرداد خواهد بود اعم از اینکه معامله بین متعاملین محصور بوده و یا برای تأمین حق استرداد اشخاص ثالثی را به ای نحو کان مداخله داده باشند.

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

ماده ۳۴. 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 می‌تواند از طریق صدور اجرائیه وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم‌کننده سند، درخواست کند. چنانچه بدهکار ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید بنا به تقاضای بستانکار، اداره ثبت پس از ارزیابی تمامی مورد معامله و قطعیت آن، حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی، با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتهن به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به راهن مسترد می‌نماید.^۱

۱. (اصلاحی ۱۳۸۶/۱۱/۲۹) - ماده ۳۴ (مصوب ۱۳۱۰) - «در مورد معاملات مذکوره در ماده ۳۳ هرگاه انتقال‌دهنده در ظرف مدت از حق خود استفاده نکرد انتقال‌گیرنده حق دارد از اداره ثبت فروش ملک متعلق حق خود را تقاضا نماید در این صورت اداره مزبور به انتقال‌دهنده اخطار خواهد کرد که در ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اخطارنامه اصل و اجرت‌المسمی عقب افتاده و خسارت تأخیر تأدیه نسبت به اصل (از روز انقضای مدت حق استرداد) یا وجه التزام را در صورتی که بین طرفین مقرر بوده به انتقال‌گیرنده تأدیه کند و الا ملک به طریق مزایده فروخته شده و وجوه فوق‌الذکر مرجحاً بر هر طلبکار دیگر انتقال‌دهنده به انتقال‌گیرنده تأدیه می‌گردد.»

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

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 آیین‌نامه‌ای است که ظرف مدت سه ماه از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب رئیس قوه قضائیه خواهد رسید.^۲

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

تبصره ۴. در راستای تسهیل در وصول مطالبات سررسید گذشته بانک‌ها و یا مؤسسات مالی و یا اعتباری دارای مجوز به یکی از روش‌های زیر عمل می‌شود:^۴

۱. بانک و یا مؤسسه مالی و یا اعتباری تسهیلات‌دهنده، در صورت درخواست واحد تولیدی بدهکار، به بازار فرابورس یا کارشناس رسمی دادگستری مراجعه و تمام اموال و دارایی‌های واحد تولیدی را قیمت‌گذاری می‌نماید و با هدف تأمین طلب بانک و یا مؤسسه مالی

۱. (اصلاحی ۱۳۸۶/۱۱/۲۹) - تبصره ۱ ماده ۳۴ (مصوب ۱۳۱۰) - «در مورد معاملات مذکور در ماده ۲۳ خسارت تأخیر تأدیه به اصل وجه مورد معامله و از تاریخ انقضای مدت حق استرداد تعلق خواهد گرفت در مورد سایر معاملات استقراضی تعلق خسارت تأخیر تأدیه مشروط به تقدیم اظهارنامه یا عرض حال است و از تاریخ ابلاغ اظهارنامه و یا تقدیم عرض حال محسوب می‌شود».

۲. (اصلاحی ۱۳۸۶/۱۱/۲۹) - تبصره ۲ ماده ۳۴ (مصوب ۱۳۱۰) - «مقصود از وجه التزام مذکور در این قانون وجهی است که در ضمن معامله اصلی یا هر نوع قرارداد و معامله دیگری مقرر شده و مدیون در صورت تأخیر تأدیه به‌طور مستقیم یا غیرمستقیم به تأدیه آن ملزم باشد».

۳. (اصلاحی ۱۳۸۶/۱۱/۲۹) - تبصره ۳ ماده ۳۴ (مصوب ۱۳۱۲) - «محل تقویم مال مورد مزایده انتخاب خیره به تراضی یا به قرعه و ترتیب قرعه و تجدیدنظر در تصدیق خیره و حق‌الزحمه آنان و سایر ترتیبات به موجب نظامنامه وزارت عدلیه معین خواهد شد».

۴. (تبصره ۴ الحاقی ۱۳۹۴/۲/۱)

و یا اعتباری بر روی درصد سهام قابل واگذاری به خریدار، یک مناقصه برگزار می‌کند تا مشخص شود که کدام خریدار با قبول درصد کمتری از سهام واحد تولیدی بدهکار، تمام بدهی او را می‌پردازد. با پرداخت میزان طلب بانک و مؤسسه مالی و یا اعتباری از واحد تولیدی توسط خریدار، آن بخش از سهم واحد تولیدی که در مناقصه مشخص شده است، به خریدار منتقل و اموال مورد رهن آزاد می‌شود.

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

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

چنانچه ظرف مدت مذکور طلب بستانکار پرداخت نشود، مال مورد

مزایده به بالاترین مبلغ پیشنهادی مشروط بر اینکه کمتر از هفتاد درصد (۷۰٪) مبلغ پایه مزایده نباشد، به فروش رسیده و طلب بستانکار وصول می‌شود. در 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 می‌باشد و الزامی در تملک ندارد. در صورت عدم وصول کامل طلب از این طریق، حق پیگیری وصول باقی مانده مطالبات از روش‌های قانونی برای بستانکار محفوظ است. در اجرای این تبصره استفاده از سازوکارهای بورس کالا در اولویت قرار دارد.

ماده ۳۴ مکرر. این ماده و تبصره‌های آن در تاریخ ۱۳۸۶/۱۱/۲۹ نسخ شده است.^۱

۱. (الحاقی ۱۳۲۰/۵/۲۶ و منسوخه ۱۳۸۶/۱۱/۲۹) - ماده ۳۴ مکرر و تبصره‌های آن (مصوب ۱۳۲۰) - «در معاملات رهنی یا با حق استرداد نسبت به اموال غیرمنقول که به ثبت رسیده و یا مدت اعتراض آن گذشته باشد معامله‌کننده می‌تواند با قید حق بستانکار مقدم مورد معامله را برای وام‌های دیگر وثیقه و تأمین قرار دهد. در صورت فک معامله مقدم تمام مال مورد معامله وثیقه وام بعدی و در صورت عدم فک معامله مقدم و فروش مال هر بستانکار مقدم برای استیفای اصل طلب و اجور و خسارات قانونی بر بستانکارهای بعدی مقدم خواهد بود. تمام بستانکارهای مذکور در این ماده نسبت به مال مورد معامله بر بستانکاران دیگر حق رجحان خاص خواهند داشت معامله‌کننده مکلف است در موقع تنظیم سند اینگونه معاملات خصوصیات معاملات قبلی را در سند تصریح نماید و الا به کیفر مقرر در ماده ۱۷ قانون ثبت محکوم خواهد شد.

تبصره ۱. در مورد ماده ۳۴ بدهکار می‌تواند اصل وجه طلب بستانکار و اجور و خسارات قانونی تا انقضای مدت را در صندوق ثبت سپرده فک معامله را از اداره ثبت بخواهد و هرگاه منافع مال مورد معامله حق سکنی یا حقوق دیگری باشد که به بستانکار واگذار شده باید حق نامبرده تا آخر مدت مذکور در سند معامله رعایت شود.

تبصره ۲. هر یک از بستانکاران مذکور در ماده ۳۴ مکرر و هر بستانکار دیگری که حق درخواست بازداشت اموال بدهکار را دارد نیز می‌تواند به ترتیب مقرر در تبصره فوق فک معامله و مزایده مال مورد معامله را برای وصول طلب خود از اداره ثبت درخواست کند و در این صورت اداره ثبت پس

ماده ۳۵. محاکم عدلیه در هیچ مورد نسبت به وجه التزام مقرر در معاملات مذکور در ماده ۳۳ و معاملات استقراضی بیش از صدی پانزده در سال به نسبت مدت تاخیر حکم نداده و ادارات ثبت بیش از صدی دوازده در سال ورقه لازم‌الاجراء صادر نخواهند کرد.^۱

ماده ۳۶. خسارت تاخیر تادیه در صورتی که در محاکم عدلیه مورد مطالبه واقع شود مشمول مواد ۴۲ و ۴۴ قانون تسریع محاکمات خواهد بود و در صورتی که به وسیله اداره ثبت ماخوذ شود از قرار صدی دوازده در سال بوده و تمامی به طلبکار داده می‌شود. وجه التزام در صورتی که در محاکم عدلیه مورد مطالبه واقع شود و بیش از صدی ده باشد مزاد از صدی ده تا صدی پانزده نیز مشمول مواد ۴۲ و ۴۴ قانون تسریع محاکمات است و چنانچه صدی ده یا کمتر باشد تمامی به محکوم‌له داده خواهد شد و هرگاه وجه التزام به وسیله اداره ثبت ماخوذ شود منتهی از قرار صدی دوازده در سال است که تماماً به طلبکار داده می‌شود.^۲

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

از احراز تودیع کلیه طلب و خسارات قانونی بستانکار در صندوق ثبت به بستانکار اخطار می‌کند که برای دریافت طلب خود و فک معامله حاضر شود و چنانچه در ظرف سه روز پس از ابلاغ اخطاریه حاضر نگردد اداره ثبت فسخ و فک معامله را به دفتر تنظیم‌کننده سند اعلام و به مزایده مال اقدام می‌نماید.»

۱. (اصلاحی ۱۳۱۲/۱۲/۱۵) - ماده ۳۵ (مصوب ۱۳۱۰) - «در مورد معاملات مذکور در ماده ۳۳ و به‌طور کلی در جمیع معاملات استقراضی وقتی خسارت تأخیر تادیه تعلق خواهد گرفت که وجه التزامی مقرر نشده باشد - محاکم عدلیه و ادارات ثبت در هیچ مورد نسبت به وجه التزام بیش از صدی ۱۵ در سال به نسبت مدت تاخیر حکم نداده و ورقه لازم‌الاجرا صادر نخواهد کرد.»
۲. دو ماده مذکور در متن منسوخ شده‌اند.

ماده ۳۸. در موضوع انتقالات مذکور در ماده ۳۳ که قبل از تاریخ اجرای این قانون واقع شده محاکم مکلفند در مواردی که مطابق ماده مزبور حق تقاضای ثبت به انتقال‌دهنده داده شده بر طبق ماده ۳۴ حکم برد اصل و اجور و غیره داده و در مواردی که حق تقاضای ثبت به انتقال‌گیرنده داده شده است حکم به مالکیت انتقال‌گیرنده بدهند اعم از اینکه نسبت به ملک مورد معامله تقاضای ثبت شده یا نشده باشد. نسبت به معاملات مذکوره در ماده ۳۳ که پس از تاریخ اجرای این قانون واقع شود محاکم و ادارات ثبت مکلفند مدلول ماده ۳۴ را به موقع اجراء گذارند.^۱

در صورتی که مدعی اصل وجه و متفرعات را مطالبه کند محکمه نمی‌تواند حکم به تسلیم عین مال بدهد ولو اینکه انتقال‌دهنده به تسلیم عین مال حاضر شود.^۲

ماده ۳۹. حقوقی که در مواد ۳۳ و ۳۴ و ۳۷ و ۳۸ برای انتقال‌دهنده مقرر است قبل از انقضاء مدت حق استرداد قابل اسقاط نیست - هر قرارداد مخالف این ترتیب باطل و کان‌لم‌یکن خواهد بود خواه قبل از این قانون باشد خواه بعد و اعم از اینکه به موجب سند رسمی باشد یا غیررسمی.

۱. تفسیر ماده ۳۸ (۱۳۱۲/۱۰/۲۸) - «الف» مقصود از حکم مقرر در قسمت اول ماده ۳۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ راجع به معاملات مذکور در ماده ۳۳ این قانون این است که اگر چه انتقال‌گیرنده یا قائم‌مقام قانونی او عین مورد معامله را مطالبه کرده باشد محاکم مکلفند بر طبق مفاد ماده ۳۴ و دو تبصره آن و ماده ۳۸ قانون مزبور به رد اصل وجه و متفرعات مذکور در ماده ۳۴ حکم صادر نمایند مگر آنکه انتقال‌دهنده قبل از صدور حکم به تسلیم عین مال در مقابل اصل حاضر شود که در این صورت به تسلیم عین و متفرعات حکم صادر خواهد شد. (ب) در صورتی که مدعی اصل وجه و متفرعات را مطالبه کند محکمه نمی‌تواند حکم به تسلیم عین مال بدهد ولو اینکه انتقال‌دهنده به تسلیم عین مال حاضر شود.»
۲. (الحاقی ۱۳۱۲/۱۰/۲۸)

ماده ۴۰. تخلف قضات و مامورین دولت از مقررات مواد ۳۳ و ۳۴ و ۳۵ و ۳۶-۳۷-۳۸-۳۹ مستلزم مجازات انتظامی از درجه ۴ به بالا است.

ماده ۴۱. در صورتی که در اثناء مدت عملیات مقدماتی تقاضاکننده ثبت ملک مورد تقاضا را کلاً یا بعضاً به دیگری منتقل کند انتقال دهنده مکلف است تا ده روز از تاریخ انتقال شخصاً یا به توسط وکیل ثابت‌الوکاله در اداره ثبت اسناد حاضر و معامله خود را کتباً اطلاع دهد.^۱

ماده ۴۲. هرگاه مورد انتقال ملکی باشد که نسبت به آن عرض حال اعتراضی داده شده است انتقال دهنده مکلف است در حین انتقال انتقال گیرنده را از وجود معترض و در ظرف ده روز از تاریخ انتقال معترض را از وقوع انتقال و اسم انتقال گیرنده به وسیله اظهارنامه رسمی مسبوق نماید و اگر انتقال دهنده در حین انتقال از اعتراضی که شده است رسماً مطلع نبوده و یا عرض حال اعتراض بعد از انتقال داده شود انتقال دهنده مکلف است در ظرف ده روز از تاریخ اطلاع رسمی معترض را به وسیله اظهارنامه رسمی از وقوع انتقال و اسم منتقل‌الیه و انتقال گیرنده را در همان مدت و به همان طریق از وقوع اعتراض مسبوق کند- منتقل‌الیه به محض ابلاغ اظهارنامه در مقابل معترض قائم مقام انتقال دهنده شده و دعوی بدون تجدید عرض حال به طرفیت او جریان خواهد یافت. انتقال دهنده‌ای که مطابق مقررات فوق عمل ننماید مسئول هر ضرر و خسارتی خواهد بود که از تخلف او بر انتقال گیرنده یا معترض وارد گردد و مادام

۱. (اصلاحی ۱۳۱۲/۵/۷) - ماده ۴۱ (مصوب ۱۳۱۰) - «در صورتی که در مدت عملیات مقدماتی تقاضاکننده ثبت ملک مورد تقاضا را کلاً یا بعضاً به دیگری منتقل کند انتقال دهنده مکلف است تا ده روز از تاریخ انتقال شخصاً یا به توسط وکیل ثابت‌الوکاله در اداره ثبت اسناد حاضر و معامله خود را کتباً اطلاع دهد.»

که ضرر و خسارت مزبور را جبران نکرده است به تقاضای انتقال گیرنده یا معترض توقیف خواهد شد.

تبصره. هرگاه معترض حقوق ادعائیه خود را به دیگری انتقال دهد آن شخص بدون تجدید عرض حال قائم مقام او شده و از مواعدی که برای معترض در تاریخ انتقال باقی است استفاده خواهد کرد.

ماده ۴۳. هرگاه انتقال به موجب سند عادی بوده و انتقال دهنده معامله خود را به اداره ثبت اطلاع نداد چنانچه مدت اعتراض باقی است منتقل الیه مطابق مقررات عرض حال می‌دهد و چنانچه مدت منقضی شده منتقل الیه می‌تواند به وسیله اظهارنامه به انتقال دهنده اخطار نماید هرگاه مشارالیه معامله را در ظرف مدت ده روز از تاریخ ابلاغ اخطار به تصدیق نمود ملک به نام انتقال گیرنده ثبت و الا ملک به نام انتقال دهنده ثبت و انتقال گیرنده به موجب ماده ۱۰۵ و ۱۱۴ می‌تواند انتقال دهنده را تعقیب نماید. هرگاه انتقال به موجب سند عادی بوده و انتقال دهنده مطابق ماده ۴۱ عمل نماید و یا انتقال به موجب سند رسمی باشد به ترتیب ذیل عمل خواهد شد:

اگر اعلانات نوبتی منتشر نشده ملک به اسم انتقال گیرنده اعلان می‌شود و اگر اعلانات در جریان باشد بقیه اعلانات به نام انتقال گیرنده با قید انتقال اصلاح می‌شود و اگر رجوع به اداره ثبت بعد از اتمام اعلانات باشد ملک به اسم انتقال گیرنده به ثبت خواهد رسید. اگر معلوم شود سند رسمی انتقال مجعول بوده مرتکب به ۵ تا ۱۵ سال حبس با اعمال شاقه محکوم و به علاوه مفاد ماده (۱۱۴) درباره او مجری خواهد شد.^۱

۱. (اصلاحی ۱۳۱۲/۵/۷) - ماده ۴۳ (مصوب ۱۳۱۰) - «هرگاه انتقال دهنده معامله خود را به اداره ثبت اسناد اطلاع نداد منتقل الیه به وسیله اظهارنامه که به توسط اداره ثبت ابلاغ می‌شود به او

ماده ۴۴. هرگاه کسی که نسبت به ملک 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 به اداره ثبت و پارکه بدایت صلاحیت‌دار کتباً اطلاع داده و پس از معین شدن قائم مقام قانونی به او از طریق محقق ثبت یا محکمه مربوطه اخطار نماید که مشارالیه در ظرف شصت روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه دعوی را تعقیب کند. هرگاه قائم مقام قانونی در مدت مقرر دعوی را تعقیب نکرد محکمه یا محقق ثبت قرار اسقاط دعوا را صادر می‌کند- این قرار فقط قابل استیناف است.

ماده ۴۵. اگر به واسطه عدم اقدام در مورد مواد ۱۷-۱۸-۱۹ ملکی به ثبت رسیده و بعد معلوم شود عدم تعقیب یا عدم ابراز تصدیق به علت فوت یا جنون یا حجر طرف دعوی با مستدعی ثبت بوده و اخطار مذکور در ماده فوق هم با اینکه مستدعی ثبت به فوت یا جنون یا حجر عالم بوده به عمل 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 به وسیله عرض حال جدید بر علیه مستدعی ثبت اقامه دعوی نماید. مبدأ پنج سال مذکور فوق در مورد وراثت کبیر و وراثتی که ولی خاص (پدر یا جد پدری یا وصی منصوب مسلم‌الوصایه)

اخطار خواهد کرد که انتقال را رسماً به اطلاع اداره ثبت برساند- چنانچه مستدعی ثبت پس از رؤیت اخطار در ظرف ده روز انتقال را رسماً به اداره ثبت مطابق ماده ۴۱ اطلاع نداد منتقل‌الیه معترض شناخته شده و پس از انقضای ده روز فوق‌الذکر باید در مدت شصت روز عرض حال اعتراض بدهد. هرگاه انتقال به موجب سند رسمی به عمل آمده باشد اداره ثبت ملک را به اسم انتقال گیرنده اعلان خواهد نمود و به انتقال‌دهنده اخطار خواهد کرد که اگر اعتراضی دارد تا شصت روز پس از ابلاغ اخطاریه عرض حال اعتراض بدهد.»

دارند از تاریخ فوت و در غیر این موارد از تاریخ تعیین قیمت یا مدیر تصفیه محسوب می‌شود. در مورد این ماده چنانچه مستدعی ثبت محکوم گردد و ملک را قبلاً به دیگری انتقال داده و در موقع اجرای حکم مفلس باشد و ثابت شود برای فرار از ادای حق طرف خود را مفلس کرده به حبس تادیبی از یکسال تا دو سال محکوم خواهد شد. تعقیب جزائی در این مورد منوط به شکایت مدعی خصوصی است و با استرداد شکایت تعقیب موقوف می‌شود.

باب سوم. ثبت اسناد

فصل اول. مواد عمومی

ماده ۴۶. ثبت اسناد اختیاری است مگر در موارد ذیل:

۱. کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد.
 ۲. کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است.
- ماده ۴۷.** در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی بداند ثبت اسناد ذیل اجباری است:
۱. کلیه عقود و معاملات راجعه به عین یا منافع اموال غیرمنقوله که در دفتر املاک ثبت نشده.
 ۲. صلحنامه و هبه‌نامه و شرکت‌نامه

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

ماده ۴۹. وظایف مسئولین دفاتر از قرار ذیل است:

۱. ثبت کردن اسناد مطابق مقررات قانون.
 ۲. دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده به اشخاصی که مطابق مقررات حق گرفتن سواد دارند.
 ۳. تصدیق صحت امضاء
 ۴. قبول و حفظ اسنادی که امانت می‌گذارند.
- ماده ۵۰.** هرگاه مسئول دفتر در هویت متعاملین یا طرفی که تعهد می‌کند تردید داشته باشد باید دو نفر از اشخاص معروف و معتمد حضوراً هویت آنان را تصدیق نموده و مسئول دفتر مراتب را در دفتر ثبت و به امضای شهود رسانیده و این نکته را در خود اسناد قید نماید.
- ماده ۵۱.** در مورد ماده فوق شاهدهی که یک طرف از اصحاب معامله را معرفی می‌نماید نمی‌تواند معرف طرف دیگر باشد.
- ماده ۵۲.** وقتی که مسئول دفتر نتواند به وسیله شهود معروف و معتمد هویت اشخاص را معین کند باید از ثبت نمودن سند امتناع نماید.
- ماده ۵۳.** مسئول دفتر نمی‌تواند اسنادی را که به منفعت خود یا کسانی که در تحت ولایت یا وصایت یا قیمومت او واقعند یا با او قرابت نسبی تا درجه چهارم یا سببی تا درجه سوم دارند و یا در خدمت او هستند ثبت نماید.
- ماده ۵۴.** در مواقعی که مسئول دفتر به واسطه مرض و امثال آن از انجام وظیفه معذور است عمل ثبت به عهده مسئول دفتر دیگری که در آن حوزه ماموریت دارد واگذار خواهد شد در مورد ماده ۵۳ اگر مسئول دفتر منحصر به فرد باشد مشارالیه با حضور امین صلح و مدعی العموم محل یا نماینده او سند را ثبت خواهد کرد.

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

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

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

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

ماده ۵۹. شهادت اشخاص ذیل پذیرفته نخواهد شد:

۱. غیررشید یا محجور

۲. کور یا گنگ

۳. اشخاص ذی‌نفع در معامله

۴. خدمه مسئول دفتر

۵. خدمه اصحاب معامله

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

ماده ۶۱. هرگاه طرفین معامله یا شهود زبان فارسی را ندانند و مسئول دفتر نیز زبان آن‌ها را نداند اظهارات آن‌ها به وسیله مترجم رسمی ترجمه خواهد شد. ترتیب تعیین مترجمین رسمی و میزان حقی که برای ترجمه و تصدیق ترجمه و سوادبرداری از نقشه و تصدیق صحت سواد نقشه اخذ می‌شود به موجب نظامنامه از طرف وزارت عدلیه معین خواهد شد.

ماده ۶۲. تراشیدن و پاک کردن و الحاق کردن به هر نحوی از انحاء در دفاتر ثبت اسناد و املاک ممنوع است کلیه الحاقات و آنچه که به جای کلمات تراشیده شده و یا در محل پاک شده نوشته می‌شود از درجه اعتبار ساقط خواهد بود.

ماده ۶۳. طرفین معامله یا وکلای آنها باید ثبت سند را ملاحظه نموده و مطابقت آن ثبت با اصل سند به توسط مشارالیه‌هم و مسئول دفتر ثبت تصدیق گردد. در مورد اسنادی که فقط برای یک طرف ایجاد تعهد می‌نماید تصدیق و امضای طرف متعهد کافی خواهد بود.

ماده ۶۴. در صورتی که طرفین معامله و یا یکی از آنها کور یا کر و گنگ بی‌سواد باشند علاوه بر معرفی هر یک از اشخاص مزبوره باید به معیت خود یک نفر از معتمدین خود را حاضر نماید که در موقع قرائت ثبت و امضایان حضور به هم رسانند مگر اینکه بین خود معرفی کسی باشد که طرف اعتماد آنها است - معتمد مزبور در مورد اشخاص کر و گنگ باید از جمله اشخاصی باشد که بتواند به آنها به اشاره، مطلب را بفهماند در مورد این ماده مراتب در سندی که ثبت می‌شود و در ستون ملاحظات دفتر باید قید گردد.

ماده ۶۵. امضای ثبت سند پس از قرائت آن به توسط طرفین معامله یا وکلای آنها دلیل رضایت آنها خواهد بود.

ماده ۶۶. در موقعی که معامله راجع به اشخاص بی‌سواد است علاوه بر معرفی حضور یک نفر مطلع باسواد نیز که طرف اعتماد شخص بی‌سواد باشد لازم است مگر در صورتی که بین خود معرفی شخص باسواد باشد که طرف اعتماد شخص بی‌سواد است.

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

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

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

فصل دوم. آثار ثبت اسناد

ماده ۷۰. سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه مجعولیت آن سند ثابت شود. انکار مندرجات اسناد رسمی راجع به اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال و یا تعهد به تادیه 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 به نحوی از انحاء مندرجات سند رسمی

را در خصوص رسید وجه یا مال یا تعهد به تادیه وجه یا تسلیم مال معتبر ندانند به شش ماه تا یک سال انفسال موقت محکوم خواهند شد.^۱ تبصره. هرگاه کسی که به موجب 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 یا فته طلبی بوده است که طرف معامله به او داده و آن تعهد انجام نشده و یا حواله و یا برات یا چک یا فته طلب پرداخت نگردیده است این دعوی قابل رسیدگی خواهد بود.^۲

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

ماده ۷۲. کلیه معاملات راجعه به اموال غیرمنقوله که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده است نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آن‌ها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود.

ماده ۷۳. قضات و مامورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می‌شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مامورین بدون جهت قانونی باشد و به

۱. (اصلاحی ۱۳۱۲/۵/۷) - ماده ۷۰ (مصوب ۱۳۱۰) - «سندی که مطابق قوانین ثبت شده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه معمولیت آن سند ثابت شود.»

۲. (الحاقی ۱۳۱۲/۵/۷)

همین جهت ضرر مسلم نسبت به صاحبان اسناد رسمی متوجه شود محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری آن‌ها را به جبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود.

ماده ۷۴. سوادى که مطابقت آن با ثبت دفتر تصدیق شده است به منزله اصل سند خواهد بود مگر در صورت اثبات عدم مطابقت سواد با ثبت دفتر.

فصل سوم. در امانت اسناد

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

ماده ۷۶. مسئول دفتر پس از تصدیق تاریخ تسلیم نمره ترتیبی امانت را تعیین نموده و پاکت یا لفافه را به مهر اداره ثبت اسناد رسانیده و در دفتر مخصوص همان نمره ترتیبی را که اتخاذ کرده به اسم امانت‌گذار و تاریخ امانت و اسامی شهود اگر باشند قید می‌کند و به مهر و امضای امانت‌گذار و شهود نیز خواهد رسانید.

ماده ۷۷. اشخاصی که سند خود را امانت می‌گذارند می‌توانند قبل از آنکه آن‌ها را در پاکت و یا لفافه دیگری گذارده مهر کنند تقاضای سواد بنمایند در این صورت مسئول دفتر سواد مصدق خواهد داد ولی باید در روی سواد مزبور قید شود که این سواد مطابق با اصلی است که در اداره ثبت اسناد و املاک امانت گذاشته شده و به هیچ وجه رسمیت

ندارد مگر اینکه آن سند قبلاً مطابق مقررات قانون ثبت شده باشد در این صورت دایره ثبت اسناد و املاک می‌تواند سواد مصدق سند را به طوری که در این قانون مقرر است بدهد.

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

ماده ۷۹. استرداد اسناد امانتی به این ترتیب به عمل می‌آید که در ستون ملاحظات دفتر امانت و در مقابل ثبتی که از امانات سند به عمل آمده شخصی که سند را پس می‌گیرد با حضور دو نفر شاهد رسید نوشته و آن را امضاء می‌نماید.

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

باب چهارم. دفاتر اسناد رسمی^۱

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

۱. با توجه به قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴ مواد ۸۱ تا ۹۱ ملاک عمل نیست.

ماده ۸۲. هیچ دفتری را نمی‌توان رسمیت داد مگر اینکه صاحبان در ضمن تقاضانامه خود تبعیت از قوانین و نظامات وزارت عدلیه را راجع به ثبت اسناد تعهد نمایند.

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

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

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

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

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

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

ماده 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 به مازاد ششصد ریال یک پنجم از چهار هزار و یک ریال تا ده هزار ریال نسبت به مازاد از چهار هزار ریال یک‌دهم و از ده هزار و یک ریال تا بیست هزار ریال نسبت به مازاد از ده هزار ریال یک بیستم.^۱

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

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

۱. (اصلاحی ۱۳۲۱/۹/۵) - ماده ۸۹ (مصوب ۱۳۱۰) - «از عایدات حاصله از حق الثبت صاحب دفتر به ترتیب ذیل سهم خواهد برد:
تا ششصد ریال در ماه نصف- از ششصد و یک ریال تا چهار هزار ریال نسبت به مازاد خمس- از چهار هزار و یک ریال تا ده هزار ریال نسبت به مازاد از چهار هزار ریال عشر.»

باب پنجم. اجراء مفاد اسناد رسمی

ماده ۹۲. مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم‌الاجرا است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد.

ماده ۹۳. کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم‌الاجراء است.

ماده ۹۴. در تاریخ ۱۳۲۲/۶/۲۷ نسخ شده است.^۱

ماده ۹۵. عموم ضابطین عدلیه و سایر قوای دولتی مکلف هستند که در مواقعی که از طرف مامورین اجرا به آن‌ها مراجعه می‌شود در اجرای مفاد ورقه اجرائیه اقدام کنند.

ماده ۹۶. در تاریخ ۱۳۱۶/۳/۱۵ نسخ شده است.^۲

ماده ۹۷. در تاریخ ۱۳۱۶/۳/۱۵ نسخ شده است.^۳

ماده ۹۸. در تاریخ ۱۳۱۶/۳/۱۵ نسخ شده است.^۴

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

۱. ماده ۹۴ (مصوب ۱۳۱۰) - «سندی که باید اجراء شود و صاحب سند تقاضای اجرای آن را نموده به دستور مدیر ثبت به موقع اجرا گذارده می‌شود.»

۲. (اصلاحی ۱۳۱۴/۱۲/۱۲ و منسوخه ۱۳۱۶/۳/۱۵) - ماده ۹۶ (مصوب ۱۳۱۰) - «اجرای اسناد رسمی مطابق نظامنامه مخصوصی خواهد بود که وزارت عدلیه تنظیم خواهد کرد.»

۳. (اصلاحی ۱۳۱۴/۱۲/۱۲ و منسوخه ۱۳۱۶/۳/۱۵) - ماده ۹۷ (مصوب ۱۳۱۰) - «دستور اجرا و رفع اختلافات راجع به عملیات اجرایی با مدیر ثبت است.»

۴. (اصلاحی ۱۳۱۴/۱۲/۱۲ و منسوخه ۱۳۱۶/۳/۱۵) - ماده ۹۸ (مصوب ۱۳۱۰) - «مرجع شکایت از اجرای ثبت مدعی‌العموم بدایت محل است.»

باب ششم. جرائم و مجازات

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

اولاً: اسناد مجعوله یا مزوره را ثبت کند.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ماده ۱۰۷. هر کس به عنوان اجاره یا عمری یا رقبی یا سکنی و یا مباشرت

و به‌طور کلی هر کس نسبت به ملکی امین محسوب بوده و به عنوان مالکیت تقاضای ثبت آن را بکند به مجازات کلاه‌بردار محکوم خواهد شد.

ماده ۱۰۸. هرگاه شخصی که ملک را بیکی از عناوین مذکوره در فوق متصرف بوده شخصاً تقاضای ثبت ننموده ولی به واسطه خیانت یا تبانی او ملک به نام دیگری به ثبت برسد به طریق ذیل عمل خواهد شد:
الف) اگر کسی که ملک به اسم او ثبت شده مشمول مقررات یکی از مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۹ باشد شخص او و امین هر دو به عنوان مجرم اصلی به مجازات کلاه‌بردار محکوم شده و نسبت به خسارات مدعی خصوصی متضامناً مسئول خواهند بود.

ب) هرگاه کسی که ملک به نام او به ثبت رسیده مشمول هیچ یک از مقررات مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۹ نباشد شخص مزبور به هیچ 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 به‌علاوه برای جبران خسارت صاحب ملک در توقیف خواهد ماند در صورتی که در ظرف پنج سال نتوانست با تادیه خسارت یا از طریق دیگری رضایت مدعی خصوصی را فراهم سازد وزیر عدلیه از مقام سلطنت عفو او را استدعا می‌کند.

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

ماده ۱۱۰. در مورد مواد فوق و همچنین در کلیه مواد دیگر این قانون

اظهارنامه که در مورد ثبت عمومی املاک داده می‌شود به منزله تقاضانامه است.

ماده ۱۱۱. در مورد مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۷ و ۱۰۸ و ۱۰۹ قانون مزبور تعقیب متهم موکول به شکایت مدعی خصوصی است.^۱

ماده ۱۱۱ مکرر. اگر در مورد مواد ۱۰۷ و ۱۰۸ متهم کسی باشد که املاک موقوفه عام‌المنفعه را به عنوان متولی یا متصدی و یا املاک مولی علیه را به‌عنوان ولایت و یا قیمومیت در تصرف دارد تعقیب جزائی موکول به شکایت مدعی خصوصی نیست.^۲

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

ماده ۱۱۳. تجدید شکایت از مدعی خصوصی پذیرفته نمی‌شود.

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

۱. (اصلاحی ۱۳۱۲/۵/۷) - ماده ۱۱۱ (مصوب ۱۳۱۰) - «در مورد مواد قبل تعقیب متهم موکول به شکایت مدعی خصوصی است.»
تفسیر ماده ۱۱۱ (۱۳۱۲/۵/۷) - «مقصود از مواد قبل مذکور در ماده (۱۱۱) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفندماه ۱۳۱۰ مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۷ و ۱۰۸ و ۱۰۹ قانون مزبور است.»
۲. (الحاقی ۱۳۱۲/۵/۷)

که به جنبه جزائی رسیدگی کرده ولو اینکه عرض حال خسارت از طرف مدعی خصوصی پس از صدور حکم جزائی داده شده باشد- خسارات غیرمستقیم (خسارات ناشی از محاکمه) مطابق اصول معموله تعیین و وصول خواهد شد.

ماده ۱۱۵. هر کس یکی 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 به وسیله تصدیق حق طرف در دفاتر ثبت یا به وسایل دیگر خسارات وارده بر صاحب ملک را جبران ننموده کلاهبردار محسوب شده و علاوه بر مجازات مقرر برای این جرم تا موقعی که خسارت وارده بر طرف را مطابق ماده ۱۱۴ جبران نکرده در توقیف خواهد ماند.

ماده ۱۱۶. در مورد املاکی که به رهن یا به یکی از عناوین مذکوره در ماده ۳۳ انتقال داده شده رهن یا انتقال دهنده مکلف است حق طرف را در ضمن اظهارنامه خود قید نماید در صورتی که رهن یا انتقال دهنده به این تکلیف عمل ننموده مرتهن یا انتقال گیرنده می تواند تا یکسال از تاریخ انقضاء مدت حق استرداد یا رهن به وسیله اظهارنامه رسمی حق خود را مطالبه کند- هرگاه در ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه رهن یا انتقال دهنده حق طرف را نداد کلاهبردار محسوب و با رعایت مواد ۱۱۱ و ۱۱۲ و ۱۱۳ مطابق ماده ۱۱۴ با او رفتار خواهد شد. اگر اخطار قبل از انقضاء مدت حق استرداد و یا رهن به عمل آمده باشد رهن یا انتقال دهنده وقتی مجرم خواهد بود که در صورت بقاء ملک به ملکیت او حق طرف را تا ده روز پس از ابلاغ اظهارنامه در اداره ثبت تصدیق ننماید و در صورتی که ملک به ملکیت او باقی نباشد وقتی مجرم محسوب

خواهد شد که تا ده روز پس از انقضای مدت حق استرداد یا رهن حق مرتهن یا انتقال گیرنده را تادیه نکند.

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

ماده ۱۱۷. هر کس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی (اعم از منقول و یا غیرمنقول) حقی به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی معامله یا تعهد معارض با حق مزبور بنماید به حبس با اعمال شاقه از سه تا ده سال محکوم خواهد شد.^۱

باب هفتم. تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک

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

ماده ۱۱۹. برای ثبت ملک در دفتر املاک علاوه بر مخارج مقدماتی به ازای هر ده هزار ریال (۱۰/۰۰۰) یک هزار و پانصد (۱/۵۰۰) ریال.^۲

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

۱. (اصلاحی ۱۳۱۲/۵/۷) - ماده ۱۱۷ (مصوب ۱۳۱۰) - «هر کس به موجب سند رسمی نسبت به عین یا منفعت مالی (اعم از منقول یا غیرمنقول) حقی به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی دیگری معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور بنماید جاعل در اسناد رسمی محسوب و به حبس با اعمال شاقه از سه تا پانزده سال محکوم خواهد شد.»
۲. (اصلاحی ۱۳۳۱/۸/۸ و ۱۳۳۳/۱۰/۱۲ و ۱۳۳۴/۱۱/۳) - ماده ۱۱۹ (مصوب ۱۳۱۰) - «برای ثبت ملک در دفتر املاک علاوه بر مخارج مقدماتی هر ده ریالی ده دینار حق الثبت مأخوذ می شود.»

ماده ۱۲۱. حق‌الثبت اسم تجارتي از ۴۰۰ ريال تا ۲۰,۰۰۰ ريال است که مطابق نظامنامه وزارت عدليه اخذ خواهد شد.^۱

ماده ۱۲۲. حق‌الثبت شرکت‌ها مطابق قانون ثبت شرکت‌ها و حق‌الثبت شرکت‌های بیمه مطابق قانون مصوب ۶ آذر ماه ۱۳۱۰ و حق‌الثبت شرکت‌های حمل‌ونقل بحري و هوائي معادل نصف و حق‌الثبت شرکت‌های حمل‌ونقل بري معادل دو ثلث حق‌الثبتي است که مطابق قانون خرداد ۱۳۱۰ برای شرکت‌ها مقرر است.^۲

تبصره. حق‌الثبت شرکت‌های حمل‌ونقل بحري و هوائي مطابق نظامنامه وزارت عدليه ممکن است به اقساط تاديه شود.

ماده ۱۲۳. تعرفه ثبت کليه اسناد در دفاتر اسناد رسمي به ميزان نيم درصد مبلغ مندرج در سند و در موارد اسنادی که موضوع آنها انتقال منافع می‌باشد هرگاه منافع به‌طور عمومي انتقال داده شود حق‌الثبت از منافع ده ساله اخذ خواهد شد.^۳

تبصره ۱. مبناي وصول حق‌الثبت اسناد و در مورد املاک به شرح بند (ع) ماده (۱) قانون نحوه‌ی وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف

۱. (اصلاحی ۱۳۳۱/۸/۸ و ۱۳۳۳/۱۰/۱۲) - ماده ۱۲۱ (مصوب ۱۳۱۰) - «حق‌الثبت اسم تجارتي از

دو ريال طلا تا يك پهلوي است که مطابق نظامنامه وزارت عدليه اخذ خواهد شد.»

۲. (اصلاحی ۱۳۳۱/۸/۸ و ۱۳۳۳/۱۰/۱۲ و ۱۳۳۴/۱۱/۳) - ماده ۱۲۲ (مصوب ۱۳۱۰) - «حق‌الثبت شرکت‌ها مطابق قانون ثبت شرکت‌ها و حق‌الثبت شرکت‌های بیمه مطابق قانون مصوب ۶ آذر ماه ۱۳۱۰ و حق‌الثبت شرکت‌های حمل‌ونقل بحري و هوائي معادل يك ربع و حق‌الثبت شرکت‌های حمل‌ونقل بري معادل يك ثلث حق‌الثبتي است که مطابق قانون خرداد ۱۳۱۰ برای شرکت‌ها مقرر است.»

۳. (اصلاحی ۱۳۳۱/۸/۸ و ۱۳۳۳/۱۰/۱۲ و ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ و ۱۳۶۰/۱۲/۲۶ و ۱۳۸۴/۸/۱۵) - ماده

۱۲۳ (مصوب ۱۳۱۰) - «تعرفه ثبت اسناد به استثنای مواد ذیل برای هر ده ريال دو دينار و نيم

است - هرگاه منافع به‌طور عمومي انتقال داده شود از منافع ده ساله حق‌الثبت اخذ خواهد شد.»

آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳ و در مورد انواع خودروهای سبک و سنگین اعم از سواری و غیرسواری و ماشین‌آلات راهسازی و کشاورزی و موتورسیکلت اعم از تولید داخل یا وارداتی حسب مورد، مأخذ محاسبه مالیات نقل و انتقال و یا ارزش اعلام شده توسط وزارت اقتصادی و دارایی می‌باشد.^۱

تبصره ۲. در تاریخ ۱۳۶۰/۱۲/۲۶ نسخ شده است.^۲

تبصره ۳. حق الثبت اسناد و کالت برای فروش وسایل نقلیه موتوری و ماشین‌آلات راهسازی و معدنی و کشاورزی و موتورسیکلت و نظایر آن‌ها مطابق حق الثبت سند قطعی آن‌ها است.^۳

تبصره ۴. در تاریخ ۱۳۶۰/۱۲/۲۶ نسخ شده است.^۴

۱. (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ و اصلاحی ۱۳۸۴/۸/۱۵) - تبصره ۱ ماده ۱۲۳ (مصوب ۱۳۵۱) - «مبنای محاسبه سهمیه صاحبان دفاتر و دفتریاران موضوع ماده ۸۹ اصلاحی قانون ثبت نصف کل وجوهی است که براساس این ماده وصول می‌شود»

۲. (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ و منسوخه ۱۳۶۰/۱۲/۲۶) - تبصره ۲ ماده ۱۲۳ (مصوب ۱۳۵۱) - «از مجموع درآمد حاصل از حق الثبت اسناد رسمی موضوع این ماده ۴۲ درصد به شیر و خورشید سرخ ایران و هشت درصد از طریق وزارت کشور به شهرداری‌ها پرداخت می‌شود و پنجاه درصد دیگر پس از کسر سهم صاحبان دفاتر و دفتریاران به درآمد عمومی منظور می‌گردد. کلیه وجوه حاصل برای تقسیم بین درآمد عمومی و شیر و خورشید سرخ و شهرداری‌ها براساس مقررات این تبصره به حساب خزانه منتقل می‌شود.»

۳. (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ و اصلاحی ۱۳۸۴/۸/۱۵) - تبصره ۳ (مصوب ۱۳۵۱) - «سهم شیر و خورشید سرخ ایران در مورد قانون اجرای برنامه نوسازی عباس‌آباد براساس ماده ۷ قانون مزبور وصول و پرداخت خواهد شد»

۴. (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ و منسوخه ۱۳۶۰/۱۲/۲۶) - تبصره ۴ ماده ۱۲۳ (مصوب ۱۳۵۱) - «در صورتی که سهم شیر و خورشید سرخ ایران از درآمد حاصل از اجرای این ماده در هر سال از مجموع وصولی شیر و خورشید سرخ در مدت یک سال قبل از تاریخ اجرای این قانون با احتساب رشد سالانه معادل ده درصد در هر سال نسبت به سال قبل کمتر باشد وزارت دارایی مکلف است مابه‌التفاوت آن را از محل پنجاه درصد سهم درآمد عمومی مذکور در تبصره ۲ این ماده به شیر و خورشید سرخ ایران بپردازد.»

ماده ۱۲۴. حق الثبت اسنادی که تعیین قیمت موضوع آن‌ها ممکن نباشد و انجام گواهی هر امضا و صدور رونوشت برای هر برگ و فسخ و اقاله معاملات و هر نوع گواهی که از ادارات ثبت گرفته می‌شود به بیست هزار ریال افزایش یافته و برای المثنی سند علاوه بر پانزده هزار (۱۵,۰۰۰) ریال بهای دفترچه، دوپست و پنجاه هزار (۲۵۰,۰۰۰) ریال نیز حق الثبت دریافت خواهد شد.

کلیه قوانین و مقررات که مغایر با این قانون باشد و نیز هر گونه معافیت از حق الثبت به استثنای قانون معافیت کلیه دانشجویان بورسیه و اعضای هیات علمی که جهت تحصیلات عالی یا استفاده از فرصت‌های مطالعاتی به خارج از کشور اعزام می‌گردند از حق الثبت اسناد مربوط به سپردن تعهد رسمی مصوب ۱۳۷۱/۱۲/۲ به موجب این قانون لغو می‌گردد.^۱

ماده ۱۲۵. برای ثبت بروات و حوالجات تجارتي هر هزار ریال ۲۵ دینار اخذ و کسور هزار ریال به منزله هزار ریال حساب می‌شود.^۲

ماده ۱۲۶. از بابت مخارج حرکت به خارج از مقر اداره یا شعبه ثبت در مورد ثبت املاک علاوه بر مخارج حمل و نقل که به عهده مستدعی ثبت است برای مهندسین شبانه‌روزی بیست ریال و برای نماینده هشت ریال دریافت می‌شود.

۱. (اصلاحی ۱۳۹۲/۸/۱۵) - ماده ۱۲۴ (مصوب ۱۳۱۰) - «برای ثبت اسنادی که تعیین قیمت موضوع آنها ممکن نباشد برای هر سند ده ریال مأخوذ خواهد شد. برای تصدیقاتی که از اداره ثبت گرفته می‌شود هر تصدیقی ده ریال و برای المثنی سند مالکیت در صورتی که مطابق ورقه مالکیت قیمت ملک پنج هزار ریال یا کمتر باشد پنج ریال برای هر نسخه و در صورتی که قیمت ملک مطابق ورقه مذکور بیش از پنج هزار ریال باشد ده ریال برای هر نسخه اخذ خواهد شد.»

۲. (اصلاحی ۱۳۳۲/۱۰/۱۲) - ماده ۱۲۵ (مصوب ۱۳۱۰) - «برای ثبت بروات و حوالجات تجارتي هر هزار ریال بیست و پنج دینار اخذ و کسور هزار ریال به منزله هزار ریال حساب می‌شود.»

ماده ۱۲۷. 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 الودیع اسناد و اوراق از بابت هر بسته ممهور ۲۵۰ ریال تعیین که حق الودیع شش ماهه قبلاً اخذ خواهد شد برای اسناد و اوراقی که به‌طور دائم به اداره ثبت امانت داده می‌شود معادل حق الودیع بیست سال به‌طور مقطوع قبلاً تادیه خواهد شد.^۱

ماده ۱۲۹. حق الثبت رونوشت اسناد و مدارک برای اسناد ثبت شده (که نمونه آن را وزارت عدلیه معین می‌نماید) هر صفحه دوپست و پنجاه (۲۵۰) ریال تعیین می‌شود، کسر صفحه یک صفحه تمام محسوب می‌شود.^۲

ماده ۱۳۰. حق الثبت رونوشت اسناد و مدارک برای اسناد ثبت نشده، هر صفحه یکصدوپنجاه (۱۵۰) ریال تعیین می‌شود، کسر صفحه یک صفحه محسوب می‌شود.^۳

ماده ۱۳۱. حق الاجرای اسناد لازم‌الاجرا پنج درصد (۰/۵) مبلغ مورد اجرا تعیین می‌شود و از کسی که اجرا بر علیه او است اخذ خواهد شد مگر اینکه دائن بدون حق، تقاضای اجرا نموده باشد که در این صورت نسبت به آن قسمتی که دائن حق نداشته از خود او ماخوذ می‌گردد.

تبصره. هرگاه طرفین پس از صدور اجرائیه و ابلاغ در خارج صلح نمایند

۱. (اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸) - ماده ۱۲۸ (مصوب ۱۳۱۰) - «حق الودیع اسناد و اوراق از بابت هر بسته ممهور ماهی دو ریال است حق الودیع شش ماه قبلاً اخذ خواهد شد.»

۲. (اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸) - ماده ۱۲۹ (مصوب ۱۳۱۰) - «برای دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده برای هر صفحه که نمونه آن را وزارت عدلیه معین می‌نماید ده ریال است - کسر صفحه یک صفحه تمام محسوب می‌شود.»

۳. (اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸) - ماده ۱۳۰ (مصوب ۱۳۱۰) - «برای دادن سواد مصدق از اوراق و اسناد ثبت نشده صفحه سه ریال گرفته می‌شود کسر صفحه یک صفحه محسوب است»

یا قرار اقساط بگذارند یا مهلت بدهند یا مدت یکسال اجرائیه را تعقیب نکنند متضامناً مسئول پرداخت نیم عشر خواهند بود و کسی که در نتیجه مسئولیت تضامنی حق اجرا را می‌پردازد می‌تواند آن را از طرفی که قانوناً مسئول پرداخت حق اجرا می‌باشد به وسیله اجرا وصول نماید.^۱

ماده ۱۳۲. (۱) برای تصدیق صحت هر امضاء مقطوعاً پانصد (۵۰۰) ریال (۲) تعرفه هزینه تهیه رونوشت از نقشه و تصدیق صحت نقشه موضوع ماده ۶۱ قانون ثبت به موجب آیین‌نامه‌ای خواهد بود که به تصویب رییس قوه قضاییه خواهد رسید.^۲

ماده ۱۳۳. کلیه مخارج و حقوق فوق‌الذکر به‌استثنای حق‌الاجراء به عهده طرفی است که تقاضای ثبت می‌نماید مگر اینکه بین طرفین متعاهدین ترتیب دیگر مقرر شده باشد.

ماده ۱۳۴. سوادهایی که از طرف محاکم و مدعیان عمومی و مستنطقین تقاضا می‌شود از حقوق دولتی معاف خواهد بود ولی در صورتی که سوادهای مزبور را بدون علت و سبب تقاضا کرده باشند علاوه بر مجازات اداری دو برابر حق معمولی از تقاضاکننده اخذ خواهد شد.

ماده ۱۳۵. به موجب بند ف ماده ۱ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸ نسخ شده است.^۳

۱. (الحاقی ۱۳۲۰/۵/۲۶)

۲. (اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸) - ماده ۱۳۲ (مصوب ۱۳۱۰) - «برای تصدیق صحت هر امضاء پنج ریال مأخوذ می‌شود.»

۳. ماده ۱۳۵ (مصوب ۱۳۱۰) - «بر کلیه حقوقی که اداره ثبت به موجب مواد فوق مأخوذ می‌دارد به استثنای حق‌الاجراء صدی بیست و پنج اضافه می‌شود. عوائد حاصله از صدی بیست و پنج فوق‌الذکر در حساب مخصوص گنارده شده و سرمایه ذخیره خاصی را تشکیل خواهد داد - سرمایه مزبور منحصراً و به ترتیب ذیل به مصرف خواهد رسید:

ماده ۱۳۶. در موقع اخذ کلیه حقوقی که اداره ثبت وصول می‌کند مبلغ‌های کمتر از ده دینار ده دینار اخذ خواهد شد.

باب هشتم. مواد مخصوصه

ماده ۱۳۷. هر یک از مستخدمین ثبت که به عنوان کفالت شغل بالاتری را اشغال نمایند 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 یا دوائر و ادارات ثبت خارج از مرکز باشد.

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

ماده ۱۳۹. در هر نقطه که اعلان ثبت عمومی شده و در تاریخ اجرای این قانون موعد مقرر برای تقدیم اظهارنامه‌ها منقضی گردیده و اعلان نویسی منتشر شده اداره ثبت نسبت به املاکی که اظهارنامه‌های مربوط به آن‌ها عودت داده نشده است اعلانی منتشر و به کسانی که حق تقاضای ثبت دارند شصت روز مهلت خواهد داد تا تقاضای ثبت نمایند در مورد اظهارنامه‌هایی که در ظرف مدت مزبور داده می‌شود و یا قبل از این تاریخ ولی در خارج از مدت داده شده است مطابق ماده ۱۳ عمل خواهد

(الف) برای تکمیل تشکیلات و توسعه اداره ثبت اسناد و املاک در مملکت متنها سی درصد
(ب) برای تکمیل تشکیلات عدلیه و توسعه آن در مملکت هفتاد درصد صرف ذخیره فوق‌الذکر در غیرموارد مذکور فوق‌ممنوع است.»

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

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

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

ماده ۱۴۲. نسبت به املاک مجهول‌المالک و املاکی که درباره آن‌ها تقاضای ثبت نشده و به ثبت نرسیده باشد و در اجرای قانون اصلاحات ارضی به زارعین واگذار شده یا بشود احتیاج به تقاضای ثبت از طرف منتقل‌الیه ندارد ثبت محل مکلف است بر طبق انتقالاتی که واقع شده یا می‌شود پرونده‌ای بنام هر یک از خریداران تشکیل داده و اعم از اینکه ملک به صورت مشاع یا مفروز به زارع منتقل شده باشد بدون انتشار آگهی‌های نوبتی حصه متصرفی را تحدید و به صدور سند مالکیت آن

اقدام نماید. این عملیات از پرداخت هرگونه حق الثبت و هزینه‌های مقدماتی و بهای سند مالکیت و سایر هزینه‌های مربوط معاف می‌باشد.^۱

ماده ۱۴۳. هرگاه مالکین سابق املاک موضوع ماده ۱۴۲ بخواهند وجوه تودیع شده و یا قبوض مربوط به بهای املاک خود را دریافت دارند می‌توانند از ثبت محل تقاضای اخذ ثمن معامله را بنمایند. در این موارد در صورتی که با رسیدگی سابقه مالکیت متقاضی احراز شود درخواست او قبول و مراتب ضمن آگهی‌های نوبتی برای اطلاع عموم اعلام و در آن تصریح خواهد شد که هرگاه افرادی پرداخت تمام یا قسمتی از وجوه و قبوض تودیع شده را به شخصی که بنام او آگهی شده از جهت ادعای مالکیت سابق خود نسبت به اصل و یا حدود رقبه مورد انتقال محل حق خود بدانند از تاریخ انتشار اولین آگهی تا نود روز اعتراض خود را به ثبت محل تسلیم و یا در صورت وجود دعوی در دادگاه گواهی لازم تحصیل و به ثبت محل تسلیم نمایند با انقضای مهلت مقرر در صورتی که اعتراض و یا گواهی طرح دعوی تسلیم نشده باشد در پرداخت وجوه و تسلیم قبوض مربوط اقدام می‌شود و در غیر این صورت پس از تعیین تکلیف از طریق مراجع قضائی طبق رأی صادر عمل خواهد شد. در این موارد مقررات مواد ۱۶-۱۷-۱۸ و ۱۹ قانون ثبت لازم‌الرعايه است.^۲

تبصره ۱. عملیات ثبتی مربوط به اجرای این قانون از هزینه اضافی مذکور در ماده ۱۲ قانون ثبت معاف خواهد بود و از متقاضی براساس جمع اقساط تبدیل شده به نقد حق ثبت و هزینه مقدماتی دریافت می‌گردد.^۳

۱. (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

۲. (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

۳. (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

تبصره ۲. قبل از قبول تقاضای موضوع این ماده تسلیم قبوض سپرده شده و لو با اخذ تأمین ممنوع است و پس از قبول تقاضا در صورت وصول اعتراض تسلیم قبوض سپرده موکول به پرداخت هزینه‌های ثبتی و اخذ ضامن معتبر خواهد بود. در مواردی که قبل از قبول تقاضای متقاضی قبوض سپرده با اخذ تأمین تسلیم او شده باشد رفع اثر از تأمین مأخوذه موکول به تصدیق مالکیت متقاضی نسبت به ثمن معامله و پرداخت هزینه‌های ثبتی خواهد بود.^۱

ماده ۱۴۴. با اجرای مقررات اصلاحات ارضی نسبت به هر ملک تحدید حدود قطعات مورد تصرف زارعین و یا سهم اختصاصی مالک در صورت تقسیم و یا مستثنیات قانون اصلاحات ارضی فقط با انتشار آگهی الصاقی پس از استعمال از اداره تعاون و امور روستاهای محل انجام می‌گیرد. هرگاه املاک مشمول مقررات اصلاحات ارضی متصل به هم 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 به مرجع صالح ابلاغ شود. عدم حضور نماینده اداره تعاون و امور روستاها و یا نماینده سایر مراجع صالح مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود.^۲

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.^۳

۱. (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

۲. (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

۳. (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

تبصره ۲. اجرای مقررات این ماده به موجب آیین‌نامه وزارت دادگستری خواهد بود.^۱

ماده ۱۴۵. در مرکز هر استان یا فرمانداری کل به موجب آیین‌نامه مصوب وزارت دادگستری و وزارت تعاون و امور روستاها هیأتی به نام 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 به موضوع و رفع اختلاف و تعیین تکلیف قطعی آن مدت اعتراض بر حدود اعم از اینکه معترض متصرف قطعه مورد تحدید یا مجاور آن باشد از تاریخ تحدید حدود قطعه مورد اعتراض تا سی روز پس از ختم عملیات تحدید حدود آخرین قطعه ملک مورد آگهی خواهد بود اعتراضات واصله از طریق ثبت محل به هیأت تسلیم می‌گردد.

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

ج) تشخیص و تعیین قائم مقام قانونی زارع انتقال‌گیرنده در صورتی که انتقال‌گیرنده فوت کرده و یا طبق مقررات اصلاحات ارضی از او خلع‌پد شده باشد.

د) تشخیص نوع اعیانی زارعی و تعیین مالک آن و همچنین تشخیص مستثنیات قانونی براساس مقررات اصلاحات ارضی برای اراضی مکانیزه و تعیین مالک آن در صورت وجود اختلاف.^۲

۱. (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

۲. (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

ماده ۱۴۶. در مورد املاکی که قبل از اجرای این قانون قسمتی به طور مشاع و قسمتی به طور مفروز در خواست 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 در خواست ثبت مفروز ابقاء و اظهارنامه سهام مشاعی با تفکیک قسمت‌های مفروز اصلاح می‌شود و عملیات ثبت قسمت‌های مشاع و مفروز بدون احتیاج به تجدید آگهی‌های نوبتی ادامه می‌یابد. در مورد املاکی که قبل از اجرای این قانون به سهام مشاعی در خواست ثبت شده ولی عملاً تمام یا قسمتی از ملک به صورت مفروز در تصرف بلامنازع تمام یا بعضی از متقاضیان ثبت یا قائم مقام قانونی آنان درآمده باشد در صورت تقاضای هر یک از متقاضیان موضوع در هیأت نظارت طرح و بر طبق تشخیص و رأی هیأت مزبور در خواست‌های ثبت سهام مشاعی که به صورت مفروز در تصرف بلامنازع متقاضی ثبت یا ایادی متلقای از او باشد به صورت و با حدود مفروز اصلاح و قسمت‌های مفروز از اصل ملک تفکیک و اظهارنامه سایر متقاضیان ثبت مشاعی اصلاح می‌شود و عملیات ثبت در خواست‌هایی که به صورت مشاع باقی می‌ماند بدون احتیاج به تجدید آگهی‌های نوبتی ادامه می‌یابد و جریان ثبت قسمت‌های مفروز با انتشار آگهی‌های نوبتی شروع می‌گردد در خواست 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 در خواست‌های ثبت سهام مشاعی منتهی به ثبت در دفتر املاک نشده باشد و موضوع نیز مسبوق به طرح و رسیدگی در مراجع قضائی نباشد.^۱

۱. (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

ماده ۱۴۷. برای تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ بر روی زمین‌هایی ایجاد نموده‌اند که به واسطه موانع قانونی تنظیم سند رسمی برای آن‌ها میسر نبوده است، همچنین تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغات اعم از شهری و غیرشهری و اراضی خارج از محدوده شهر و حریم آن که مورد بهره‌برداری متصرفین است و اشخاص تا تاریخ فوق خریداری نموده‌اند و به واسطه موانع قانونی تنظیم سند یا صدور سند مالکیت برای آن‌ها میسر نبوده است به شرح زیر تعیین تکلیف می‌شود.^۱

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 به نام متصرف به منظور صدور سند مالکیت خواهد داد.
۲. هرگاه انتقال (اعم از رسمی یا عادی) به نحو مشاع و تصرف به صورت 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 به منظور صدور سند مالکیت مفروزی خواهد داد و الا عملیات ثبتی به صورت مشاع ادامه می‌یابد و در صورت عدم دسترسی به مالکین مشاعی یا وصول اعتراض مراتب به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می‌شود.

۳. در مورد مناطقی نظیر مازندران که غالباً مالک عرصه و اعیان جدا از هم بوده و مورد معامله اکثراً اعیان ملک می‌باشد و آخرین منتقل‌الیه متقاضی سند مالکیت است هیأت موضوع ماده ۲ به اینگونه تقاضاها رسیدگی نموده در صورت احراز واقع و توافق طرفین طبق بند ۱ این ماده عمل، و الا با حفظ حقوق مالک عرصه رأی بر صدور سند مالکیت اعیان طبق عرف محل خواهد داد.
۴. اگر متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید هیأت موضوع ماده ۲ با رعایت کلیه جوانب به موضوع رسیدگی در صورتی که هیأت توافق طرفین را احراز و مدعی بلامعارض باشد مراتب را برای صدور سند مالکیت به اداره ثبت محل اعلام می‌نماید.
۵. چنانچه بین اشخاص در تصرف اختلاف باشد یا اعتراض برسد و یا اتخاذ تصمیم برای رئیس ثبت مقدور نباشد و همچنین در صورتی که مالک عرصه، اوقاف یا دولت یا شهرداری باشد موضوع به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می‌شود.
۶. در مواردی که متصرف با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی دارد موضوع به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می‌شود، هیأت رسیدگی نموده و پس از احراز تصرف مالکانه متقاضی، مراتب را به اداره ثبت اعلام تا در دو نوبت به فاصله پانزده روز به نحو مقتضی آگهی نماید در صورتی که ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراض واصل شود معترض به دادگاه صالح هدایت می‌شود 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 بی‌رویه درخت - مصوب ۱۳۵۲ - مشمول این قانون نخواهد بود.^۱

تبصره ۱. چنانچه توافق مالکین مشاع در تصرف مفروز مورد تأیید هیأت قرار نگیرد سند مالکیت به نحو مشاع براساس مفاد بند الف و سایر مقررات ثبت صادر خواهد شد.^۲

تبصره ۲. در صورتی که متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید هیأت با رعایت کلیه جوانب به موضوع رسیدگی در صورتی که متصرف مدعی بلامعارض باشد و یا هیأت توافق طرفین را احراز نماید مراتب را برای صدور سند به اداره ثبت محل اعلام می‌نماید و در غیر این صورت موضوع به دادگاه ارجاع می‌شود.^۳

تبصره ۳. در مواردی که متصرف ملک با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی داشته باشد و مالک یا مالکین به هر 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 صورتی که ظرف دو ماه از تاریخ

۱. (الحاقی ۱۳۷۶/۵/۲۶)

۲. (الحاقی ۱۳۶۵/۴/۳۱)

۳. (الحاقی ۱۳۶۵/۴/۳۱)

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.^۱

تبصره ۴. در صورتی که ساختمان کلاً یا جزئاً در اراضی موقوفه احداث شده باشد هیأت با موافقت متولی منصوص و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفاد و رعایت مفاد وقفنامه و با موافقت متولی منصوص و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و در صورتی که 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.^۲

تبصره ۵. ثبت به درخواست‌هایی که 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.^۳

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 یک

۱. (الحاقی ۱۳۶۵/۴/۳۱)

۲. (الحاقی ۱۳۶۵/۴/۳۱)

۳. (الحاقی ۱۳۶۵/۴/۳۱)

سال از تاریخ انتشار آگهی می‌توانند درخواست خود را به ضمیمه رونوشت مصدق مدارک در قبال اخذ رسیده به اداره ثبت محل تسلیم نمایند.^۱
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.^۲

تبصره ۸. ترتیب تشکیل جلسات، نحوه رسیدگی هیأت‌ها و چگونگی انتخاب کارشناس رسمی دادگستری و موارد دیگر اجرائی مذکور در این قانون مطابق آئین‌نامه‌ای خواهد بود که با پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به تصویب وزیر دادگستری می‌رسد.^۳

ماده ۱۴۸. در هر حوزه ثبتی هیأت یا هیأت‌هایی به عنوان هیأت حل اختلاف در ثبت تشکیل می‌شود. اعضاء این هیأت عبارتند از یکی از قضات دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضائیه و رئیس ثبت یا قائم مقام وی و یک نفر خبره ثبتی به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور. نحوه تشکیل جلسات و اختیارات هیأت و سایر موارد اجرائی آن مطابق 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

۱. (الحاقی ۱۳۶۵/۴/۳۱)

۲. (الحاقی ۱۳۶۵/۴/۳۱)

۳. (الحاقی ۱۳۶۵/۴/۳۱)

صورت وصول اعتراض معترض به دادگاه هدایت می‌شود، رسیدگی به این اعتراضات در دادگاه خارج از نوبت خواهد بود.^۱

تبصره ۱. هیأت‌ها مکلفند حداکثر ظرف سه سال از تاریخ ارجاع رأی خود را صادر نمایند.^۲

تبصره ۲. در صورتی که اعیان کلاً یا جزئاً در اراضی موقوفه احداث شده باشد هیأت با موافقت متولی مخصوص و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و در صورتی که متولی نداشته باشد تنها با موافقت اداره اوقاف رعایت مفاد وقفنامه و مصلحت موقوف علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات نسبت به تعیین اجرت زمین اقدام و در رأی صادره تکلیف اداره ثبت را نسبت به مورد برای صدور سند مالکیت کل یا جزء اعیان با قید اجرت زمین مقرر و معین خواهد کرد.^۳

۱. (اصلاحی ۱۳۷۰/۶/۲۱) - ماده ۱۴۸ (مصوب ۱۳۵۱) - «برای رفع اختلاف موجود بین صاحبان اراضی واقع در محدوده شهرهای درود، فریدن، شهرکرد، کرمان و افرادی که تا اول فروردین ماه سال ۱۳۵۰ در اراضی مزبور ساختمان‌هایی ایجاد نموده و متصرفند و صاحبان عرصه حاضر به تصدیق اعیانی آنان نیستند هیأتی مرکب از دو نفر از قضات حوزه قضایی همان محل به تعیین وزیر دادگستری و رییس ثبت محل تشکیل می‌شود. این هیأت به اختلافات موجود با توجه به اوضاع و احوال و استطاعت هر یک از طرفین به‌طور کدخدامنشی رسیدگی و رأی به پرداخت بهای عادلانه اراضی در تاریخ تصرف و اجرت‌المثل آن تا تاریخ صدور رأی صادر می‌نماید و یا به تقاضای مالکین ضمن صدور رأی به پرداخت بهای اعیانی رأی به‌خلع ید از متصرف می‌دهد. رأی هیأت قطعی و لازم‌الاجرا است و مرجع اجرای آن دادگاه شهرستان محل و در صورت نبودن دادگاه شهرستان دادگاه بخش خواهد بود.»

۲. (اصلاحی ۱۳۷۰/۶/۲۱) - تبصره ۱ ماده ۱۴۸ (مصوب ۱۳۵۱) - «صاحبان اعیانی در صورتی می‌توانند از مقررات این قانون استفاده کنند که ظرف یک سال از تاریخ اجرای این قانون دادخواست خود را در قبال اخذ رسید به ثبت محل تسلیم نموده باشند والا به تقاضای مالک به شرح مذکور در این ماده اقدام خواهد شد. ثبت محل مکلف است از تاریخ اجرای این قانون منتها ظرف یک ماه با نشر آگهی در روزنامه کثیرالانتشار محل یا نزدیک به محل و الصاق آگهی در اماکن عمومی مهلت مقرر را به اطلاع صاحبان اعیان برساند.»

۳. (اصلاحی ۱۳۷۰/۶/۲۱) - تبصره ۲ ماده ۱۴۸ (مصوب ۱۳۵۱) - «پس از صدور رأی هیأت و پرداخت بهای اراضی و اجور آن هرگاه ملک منتهی به ثبت در دفتر املاک شده باشد به نام صاحب

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

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

(ب) تمامی مستحذات غیرمسکونی کل عرصه به قیمت عادلانه روز.
(ج) هرگاه متقاضی واجد شرایط نباشد، کل عرصه مورد تصرف به قیمت عادلانه روز.

(د) تصرفات مازاد (۱۰۰۰) مترمربع در صورتی که دارای تاسیسات ساختمانی متناسب باشد کلاً به بهای عادلانه روز و در غیر این صورت، متصرف براساس مقررات، مکلف به خلع‌ید و رفع تصرف خواهد بود.
(ه) اراضی تصرف شده واقع در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرهای بزرگ با جمعیت دویست هزار نفر و بیشتر (موضوع بند

اعیان در دفتر املاک تثبیت می‌شود و اگر ملک در جریان ثبت باشد عملیات ثبتی به نام او ادامه می‌یابد. در این صورت هرگاه موعد اعتراض به اصل و حدود ملک منقضی نشده و یا اعتراضی رسیده باشد وجه مورد حکم هیأت تا تعیین تکلیف قطعی باید در صندوق ثبت تودیع گردد. هرگاه حکم قطعی دادگاه به نفع معترض صادر شود بنا به درخواست صاحب اعیان رای هیأت به معترض ابلاغ می‌شود، و مشارالیه می‌تواند ظرف ده‌روز از تاریخ ابلاغ فقط نسبت به بهای تعیین شده عرصه به هیأت مذکور در این قانون اعتراض نماید و رای هیأت قطعی است. اعیان موضوع حکم نیز وقتی به مالکیت قطعی صاحب عرصه در خواهد آمد که وجه مورد حکم کلاً پرداخت شده باشد.»

(الف) مشروط بر این که متصرف واجد شرایط مندرج در بند (الف) باشد تا میزان دویست متر مربع به قیمت منطقه‌ای (تقویم دولتی (و مازاد بر آن و همچنین افرادی که فاقد شرایط بند (الف) مذکور باشند و مشمولان جزء اول بند (د) به بهای کامل کارشناسی روز ارجاع امر به کارشناسی. تقویم بهای کارشناسی روز و تعیین زمان ساخت بنا به عهده کارشناس واجد شرایط می‌باشد. در صورت اعتراض هر یک از طرفین به نظریه کارشناس، هیأت حل اختلاف به تقاضای معترض، گروهی مرکب از سه کارشناس از بین کارشناسان واجد شرایط انتخاب و معرفی می‌نماید. نظر اکثریت این گروه قطعی است. پرداخت هزینه کارشناسی، در مرحله اول، به عهده متصرف و هزینه گروه کارشناسی به عهده معترض می‌باشد.

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

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

تبصره ۳. کاهش درآمد دولت از تغییر قیمت اراضی از کارشناسی روز به قیمت منطقه‌ای از محل تقلیل میزان دویست و پنجاه متر مربع به دویست متر مربع و درآمد حاصله از نقل و انتقال این گونه املاک تأمین خواهد شد.^۱

۱. (اصلاحی ۱۳۸۱/۰۳/۱۹) - بند ۵ تبصره ۳ ماده ۱۴۸ (مصوب ۱۳۷۶) - «اراضی تصرف شده واقع در محدوده قانونی و حریم استحقاقی شهرهای بزرگ با جمعیت دویست هزار نفر و بیشتر (موضوع

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 آیین نامه قانون ثبت به اطلاع عموم برساند، تحدید حدود این قبیل املاک با درخواست متقاضی به صورت تحدید حدود اختصاصی انجام می شود.^۱

تبصره ۵. اگر ملک در جریان ثبت باشد و سابقه تحدید حدود نداشته باشد واحد ثبتی طبق قسمت اخیر تبصره ۴ اقدام خواهد نمود.^۲

تبصره ۶. در صورتی که ملک قبلاً ثبت دفتر املاک شده و طبق مقررات این قانون یا رأی هیأت می بایست سند مالکیت بنام متصرف صادر گردد، مراتب در ملاحظات دفتر املاک قید و در دفتر املاک جاری بنام متصرف حسب مورد ثبت خواهد شد.^۳

تبصره ۷. رسیدگی به تقاضای اتباع بیگانه مستلزم رعایت تشریفات آیین نامه استملاک اتباع خارجه در ایران است.^۴

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.

۱. (الحاقی ۱۳۷۰/۶/۲۱)

۲. (الحاقی ۱۳۷۰/۶/۲۱)

۳. (الحاقی ۱۳۷۰/۶/۲۱)

۴. (الحاقی ۱۳۷۰/۶/۲۱)

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.^۱

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 به موجب سند عادی یا رسمی به نحو مشاع و تصرف به نحو 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 به میزان سهم انتقال‌دهنده موجبی برای محکومیت صاحب اعیان به پرداخت قیمت عرضه یا اجرت‌المثل نخواهد بود.^۲

تبصره. در صورتی که سند عادی مورد تردید یا انکار یا ادعای جعل واقع شود هیئت طرفین را به مرجع قضائی هدایت می‌کند. دادگاه طبق قسمت اخیر 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.

۱. (الحاقی ۱۳۷۰/۶/۲۱)

۲. (الحاقی ۱۳۵۷/۸/۲۲)

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 داشته باشند به کمیسیون‌های دادگستری مجلسین پیشنهاد نماید. کمیسیون‌های دادگستری مجلسین مهلت‌های تقدیم دادخواست را در هر مورد که حداکثر سه سال خواهد بود تعیین می‌نماید.^۱

ماده ۱۴۹. نسبت به ملکی 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 به صندوق ثبت تودیع و تقاضای اصلاح سند خود را بنماید. در صورتی که اضافه مساحت در محدوده سند مالکیت بوده و به مجاورین تجاوزی نشده و در عین حال بین مالک و خریدار نسبت به اضافه مذکور قراری داده نشده باشد اداره ثبت 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 به حساب درآمد اختصاصی ثبت واریز می‌شود.^۲

تبصره. در مواردی که تعیین ارزش اضافه مساحت میسر نباشد ارزش اضافه مساحت در زمان اولین معامله به وسیله ارزیاب ثبت معین خواهد شد.^۳

۱. (الحاقی ۱۳۵۷/۸/۲۲)

۲. (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

۳. (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

ماده ۱۵۰. هرگاه نسبت به ملکی از طرف مالک یا قائم مقام او تقاضای تفکیک شود این تقاضا به اداره ثبت ارسال می‌گردد و در تقاضانامه باید ارزش مورد تفکیک براساس ارزش معاملاتی روز تعیین شود و هزینه تفکیکی از طرف ذینفع براساس مبلغ مزبور قبلاً پرداخت گردد. مبنای وصول هزینه تفکیک ارزش معاملاتی روز خواهد بود هر چند بهای معامله بیش از ارزش معاملاتی روز باشد.^۱

ماده ۱۵۱. حق‌الثبت املاک و حقوق اجرائی و هزینه تفکیک و حق‌الثبت اسناد رسمی و سایر درآمدهای ثبتی به حساب بانکی که از طرف ثبت کل اسناد و املاک تعیین می‌شود پرداخت می‌گردد و رویه الصاق و ابطال تمیر در این موارد ملغی است.^۲

ماده ۱۵۲. ثبت کل می‌تواند 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.^۳

ماده ۱۵۳. تودیع وجوه سپرده در حساب مخصوص ودایع ثبتی شعب بانک ملی پس از اعلام ثبت مجاز است و محتاج به تودیع آن در صندوق حسابداری ثبت نخواهد بود.^۴

ماده ۱۵۴. 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

۱. (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

۲. (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

۳. (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

۴. (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

مکلفند براساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی و دیگر ضوابط مربوط به شهرسازی نسبت به نقشه ارسالی از ناحیه دادگاه یا ثبت ظرف دو ماه اظهارنظر و نظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال کننده اعلام دارند در غیر این صورت دادگاهها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک رأساً اقدام خواهند نمود.^۱

ماده ۱۵۵. ثبت کل مکلف است پس از تحصیل اعتبار ترتیب بایگانی اسناد و مدارک و پرونده‌های ثبتی را با تنظیم آیین‌نامه خاص به منظور تسریع کار و یکنواخت کردن و ساده نمودن امور در بایگانی تغییر دهد.^۲

ماده ۱۵۶ و سه تبصره آن. ۱۳۹۳/۱۱/۱۲ نسخ شده‌اند.^۳

ماده ۱۵۷. آیین‌نامه‌های اجرائی این قانون را وزارت دادگستری تهیه و تصویب خواهد کرد.^۴

۱. (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ و اصلاحی ۱۳۶۵/۴/۳۱) - ماده ۱۵۴ (مصوب ۱۳۵۱) - «پس از تصویب نقشه جامع هر شهر برای تفکیک و افراز اراضی اداره ثبت و دادگاهها باید با رعایت نقشه مذکور و آیین‌نامه‌های مربوط به شهرسازی رأساً اقدام به تفکیک نمایند.»

۲. (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

۳. ماده ۱۵۶ و تبصره ۱ و ۲ و ۳ آن (مصوب ۱۳۵۱) - «به منظور تشخیص حدود و موقعیت املاک واقع در محدوده شهرها و حومه نقشه املاک به صورت کاداستر تهیه خواهد شد. اداره امور املاک ثبت کل علاوه بر وظایف فعلی خود عهده‌دار تهیه املاک به صورت نقشه کاداستر خواهد بود. تبصره ۱. در مورد تقاضای تفکیک و افراز املاک مذکور در این ماده و تحدید حدود املاک مجاور و همچنین در دعاوی مطروحه در مراجع 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 یکپهزار ریال تقاضای الصاق نقشه مزبور را به سند مالکیت خود بنمایند.

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

۴. (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

آمین نامه قانون ثبت اطلاق

(مصوب ۱۳۱۷)

فصل اول. دفاتر ثبت اسناد و املاک

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

۱. دفتر املاک
۲. دفتر نماینده املاک
۳. دفتر املاک توقیف شده
۴. دفتر ثبت موقوفات
۵. دفتر گواهی امضاء
۶. دفتر سپرده‌ها
۷. دفتر توزیع اظهارنامه‌ها
۸. دفتر املاک مجهول‌المالک
۹. دفتر ثبت شرکت‌ها
۱۰. دفتر اسناد رسمی
۱۱. دفتر ثبت 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 می‌گردد.^۲

ماده ۲. کلیه دفاتر نامبرده در ماده قبل باید مجلد بوده و به استثنای دفتر توزیع اظهارنامه و دفتر املاک مجهول‌المالک و دفتر آمار بقیه دفاتر باید تمام صفحات آن را در بدو امر مدعی‌العموم بدایت محل یا نماینده

۱. (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸)

۲. (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸)

او شماره گذاشته و نمونه «امضاء» کرده و به مهر پارکه ممهور و مجموع عدّه 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 به جهت ثبت هر شماره از املاک مزروعی علاوه بر گنجایش مقدار ثبت لااقل سه صفحه سفید برای انتقالات بعدی آن منظور خواهد شد.^۱

تبصره. در صورتی که یک دفتر املاک برای یک بخش کافی نباشد بنا به پیشنهاد مدیرکل ثبت استان و تصویب سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بخش مذکور به دو یا چند ناحیه تقسیم و برای هر ناحیه یک دفتر املاک تخصیص می‌یابد. در این صورت هر ناحیه به نواحی دیگر محدود و حداقل آنها اعم از خیابان اصلی یا آثار طبیعی در صورت جلسه‌ای به امضاء مدیرکل و رئیس ثبت محل قید می‌گردد.^۲

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.^۳

فصل دوم. در شماره‌گذاری املاک و توزیع اظهارنامه

ماده ۵. در موقعی که اداره ثبت قطعه یا بخشی را برای ثبت عمومی در نظر می‌گیرد باید پیش‌نویس آگهی ماده ۹ قانون ثبت را تهیه و برای نمونه (امضاء) و انتشار به اداره کل ثبت بفرستد و در ضمن این مدت

۱. (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸)

۲. (الحاقی ۱۳۷۸/۸/۲۴ و اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸)

۳. (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸)

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

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

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

ماده ۹. چنانچه پس از شماره‌گذاری املاک هر قطعه یا بخشی معلوم شود که ملکی از قلم افتاده آخرین شماره آن بخش برای آن اختصاص داده می‌شود و اگر ملکی پس از شماره‌گذاری مفروزاً به قطعاتی تقسیم شد برای هر یک از قطعات شماره فرعی از همان شماره اصلی منظور خواهد شد مثلاً از شماره ۵ اصلی پنج یکم، پنج دوم، پنج سوم.

ماده ۱۰. برای سرعت جریان باید قطعات ثبت عمومی کوچک انتخاب شود.

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

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

ماده ۱۳. در موقع توزیع اظهارنامه در قراء مأمورین عمل به وسائل

مقتضی در محل رسیدگی نموده پس از تشخیص اینکه اعیانی قریه متعلق به رعایا می‌باشد تعیین شماره فرعی نموده و از روی شماره ردیف در دفتر توزیع اظهارنامه وارد و به مالکین اعیانی اظهارنامه می‌دهد- به مالکین عرصه هم پس از تعیین سهام آن‌ها اظهارنامه توزیع می‌نماید سپس اظهارنامه‌های مالکین اعیانی و عرصه را جداگانه با اخذ حق‌الثبت از هر یک از آنها تنظیم و قبول می‌نماید در موقع تنظیم آگهی ابتداء عرصه و بعداً اعیانی به اسم مالکین آگهی می‌شود در صورتی که اختلافی بین مالکین عرصه و اعیانی پیدا شود باید بدواً به مدارک و قبالات و بنچاق مالکین اصل مزرعه و عرصه مراجعه شود چنانچه مدارک مالکین عرصه حاکی است که اعیانی‌ها متعلق بانان بوده و رعایا مدرکی برای مالکیت خود از طرف مالک یا مالکین فعلی یا قبلی ندارند درخواست ثبت را باید از مالک عرصه و ده پذیرفته و رعایا معترض شناخته شوند و چنانچه مدارک مالکیت مالکین قراء و قصابات حکایتی از اعیانی‌ها ندارند یا رعایا مدارکی بر مالکیت خود دارند حق درخواست ثبت با رعایا است.

ماده ۱۴. نسبت به درخواست‌های ثبتی که قبلاً شده و نسبت به اعیانی‌های آن که تشریفات این نظامنامه به عمل نیامده چنانچه در موقع تعیین حدود مالکین عرصه اعیانی را برای رعایا گواهی نماید یا قبلاً به‌طور 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 به عمل آمده و مالکین حق رعایا را نسبت به اعیانی با اسامی معین قید

و گواهی نموده‌اند و آگهی هم شده است با دریافت حق‌الثبت و مخارج از صاحبان اعیانی و تعیین حدود آن می‌توان در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت صادر نمود.

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

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

ماده ۱۸. ملاک اخذ حق‌الثبت املاک قیمت منطقه‌بندی مذکور در ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۷۱/۲/۷ است. هرگاه در موقع ثبت ملک در دفتر املاک ارزش منطقه‌بندی تغییر کرده باشد بهاء ملک طبق قیمت منطقه‌بندی جدید تعیین می‌گردد. در نقاطی که قیمت منطقه‌بندی تعیین نشده ملک باید ارزیابی شود. اعتبار برگ ارزیابی یک سال از تاریخ تنظیم است ولو اینکه بهاء ملک طبق ارزیابی در دفتر املاک و سند مالکیت نوشته شده باشد.^۱

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 حق‌الثبت تعیین و به دفترخانه اعلام شود تا مابه‌التفاوت

بقایای ثبتی ملک را براساس قیمت منطقه‌بندی دریافت و به حساب مربوطه واریز نماید.^۱

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.^۲

ماده ۱۹. هرگاه نسبت به قسمتی از ملکی به نحو مشاع و یا مفروز اظهارنامه پذیرفته شده نسبت به بقیه سهام برخلاف اظهارنامه اولی اظهارنامه پذیرفته نخواهد شد در صورت توافق مالکین مطابق آن عمل می‌گردد و چنانچه قبلاً اظهارنامه هم به‌عنوان مشاع و هم مفروز پذیرفته شده صدور سند مالکیت موکول به رفع اختلاف در دادگاه است.^۳

ماده ۲۰. قلم‌خوردگی و کسر و اضافه کردن در مندرجات اظهارنامه ممنوع و اگر توضیحی لازم باشد باید صریحاً ذکر شده و به نمونه (امضاء) متصدی مربوطه (نماینده تنظیم اظهارنامه) و مستدعی ثبت برسد.
تخلف از مقررات این ماده موجب مسئولیت شدید خواهد بود.

فصل سوم. در درخواست ثبت

ماده ۲۱. اظهارنامه باید به نمونه (امضاء) مستدعی ثبت یا وکیل یا جانشین قانونی او به اداره ثبت محل داده شود هرگاه دهنده اظهارنامه نتواند نمونه (امضاء) کند علامت انگشت خود را زیر اظهارنامه خواهد گذاشت و در صورتی که اظهارنامه توسط وکیل یا جانشین مستدعی ثبت داده شود باید وکالت‌نامه یا اوراق مربوطه ضمیمه شود.

۱. (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸)

۲. (الحاقی ۱۳۸۰/۱۱/۸)

۳. (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸)

ماده ۲۲. اظهارنامه شامل نکات زیر خواهد بود:

۱. نام و نام‌خانوادگی، شماره شناسنامه یا کد ملی و محل صدور آن و نام پدر و سمت‌دهنده اظهارنامه نسبت به ملک مورد درخواست و محل اقامت مستدعی ثبت.
۲. تابعیت مستدعی ثبت.
۳. نوع مال غیرمنقولی که درخواست ثبت آن می‌شود با تعیین محل وقوع ملک (حوزه ثبتی، بخش یا روستا و شماره پلاک اعم از اصلی و فرعی)، حدود و مشخصات اجزاء و متعلقات آن و آدرس ملک (خیابان، کوچه، پلاک شهرداری) و محل اقامت متقاضی.
۴. بهای ملک در تاریخ درخواست ثبت طبق قیمت منطقه‌بندی.
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.^۱

ماده ۲۳. دهنده اظهارنامه باید اسناد و قباجات و بنچاق ملک و مدارک راجعه به مالکیت و تصرف خود را به اداره ثبت ارائه دهد تا رونوشت یا خلاصه آن ضمیمه اظهارنامه و در پرونده عمل بایگانی شود و اگر دلیل مالکیت منحصر به تصرف است ادله و نشانی‌های تصرف فعلی خود را کتباً به اداره ثبت تسلیم نماید و در هر حال درخواست‌کننده 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 نقشه‌بردار ثبت ترسیم و صورت‌مجلس مبنی بر تصرف

۱. (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸)

مالکانه مستدعی ثبت وسیله نماینده و نقشه‌بردار تهیه شود، در اظهارنامه میزان و مقدار املاک و اراضی مورد درخواست باید به دانگ و سهم قرار داده شود اصطلاحات محل از قبیل جام و فنجان و پیمان و غیره را برحسب تحقیقات محلی با دانگ و سهم تطبیق بنمایند.^۱

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

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

ماده ۲۷. اراضی که قبلاً جزء شوارع یا میدان‌های عمومی بوده و همچنین انهار متروکه که بعداً تبدیل به ملک می‌شود از طرف مالک یا شهرداری یا مرجع ذیربط درخواست ثبت نسبت به آنها پذیرفته خواهد شد.^۲

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

۱. (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸)

۲. (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸)

در موقع تحدید حدود برای هر شماره یک صورتمجلس تحدید حدود تنظیم شود.^۱

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

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

ماده ۳۱. دست رنج رعیتی و حق اولویت و گلوبندی و غیره که در املاک معمول و بین رعایا خرید و فروش می‌شود از حقوق راجعه به‌عین املاک نبوده و قابل درخواست ثبت و اعتراض ثبت نیست و صدور سند مالکیت به نام مالک هم تغییری در وضع حقوق مزبور در هر جا که معمول است نمی‌دهد.

ماده ۳۲. در صورتی که متولیان در ظرف مدت سی روز مقرر در ماده ۲۵ این آیین‌نامه اقدام به درخواست 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 بلاتعقیب گذارده خواهد شد.

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

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

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

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

ماده ۳۷. طبق ماده ۳ قانون اوقاف املاکی که مورد نذر یا وصیت یا حبس شود به‌طور دائم یا مدتی که کمتر از هیجده سال نباشد و برای مصارف عامه تخصیص داده شده اداره اوقاف حق درخواست ثبت و اعتراض بر ثبت دارد و ادارات اوقاف باید مدارک وقفیت و تصرف وقف را ضمیمه اظهارنامه نمایند.

ماده ۳۸. چنانچه گواهی رسمی اداره اوقاف بر موجود نبودن وجوهی بابت موقوفات مجهول‌المصرف و میرات مطلقه ضمیمه درخواست نامه ثبت یا دادخواست اعتراض بر ثبت املاک مشمول ماده ۲۹ قانون باشد بدون مطالبه حق‌الثبت و هزینه به جریان گذارده می‌شود.

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

ماده ۴۰. کلیسایها و معابد اقلیت‌های دینی شناخته شده در قانون اساسی و کاروانسراهای عباسی و رباط‌ها از حق‌الثبت معاف است. معافیت سایر سازمان‌ها و ارگان‌ها تابع مقررات خاص خود می‌باشد.^۱

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

ماده ۴۲. نسبت به آب رودخانه‌ها و انهار طبیعی و چشمه‌سارها که ضمن درخواست ثبت ملک به‌عنوان حقاچه معمول محل قبول تقاضای ثبت گردیده در موقع صدور سند مالکیت از ذکر حق مزبور خودداری نموده و به جای آن عبارت با حقاچه از مقررات قانون توزیع عادلانه آب قید گردد.^۲

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

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

۱. (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸)

۲. (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸)

ماده ۴۵. املاکی را که پس از پلاک‌کوبی و توزیع اظهارنامه و قبل از درخواست ثبت و آگهی به وسیله اصلاحات خراب می‌شود باید مالک یا شهرداری مراتب را به اداره ثبت اطلاع دهد و همچنین اگر خود اداره ثبت اطلاع حاصل کرد بایستی پس از رسیدگی و معاینه محل باید مراتب را در دفتر توضیح اظهارنامه و پرونده مربوطه و اگر ملک ثبت شده است در ستون ملاحظات دفتر املاک هم قید کرده هرگاه قسمتی از ملک باقی بماند یا به شهرداری منتقل شود به همان شماره اصلی ملک که برای تمام ملک تعیین شده آگهی خواهد شد و چنانچه قبلاً آگهی و تحدید شده حدود بقیه تعیین و در صورتی که در دفتر املاک ثبت شده با توضیح مراتب در ملاحظات دفتر املاک با حدود واقعی در زیر ثبت اولیه با بایگانی کردن سند مالکیت اولی سند مالکیت جدید صادر خواهد شد. و نیز هرگاه در نتیجه تغییر وضع مجاور املاک ثبت شده و تبدیل حد به کوچه اصلاح سند مالکیت در حدی که قبلاً به ملک مجاور و فعلاً به کوچه محدود است تقاضا شود در صورتی که شهرداری عمومی بودن کوچه را اعم از بن‌بست یا غیر بن‌بست تأیید نماید اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت توسط اداره ثبت مربوطه با رعایت حقوق مجاورین انجام خواهد شد.

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

ماده ۴۷. اظهارنامه‌هایی که تا قبل از انتشار آگهی نامبرده در ماده ۱۱ قانون ثبت به اداره تسلیم شود مشمول جریمه نخواهد بود املاکی که

به واسطه 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 شناسنامه و محل صدور آن و مقدار مورد درخواست و سهام مالکین و کلیه مطالب اظهارنامه صحیحا و صریحاً نوشته شود که بعداً موجب اشتباه نگردد و هر نوع اشتباهی هم که در مطالب اظهارنامه روی دهد و معلوم شود در اثر بی‌مراقبتی متصدی بوده موجب مسئولیت خواهد بود.

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

ماده ۵۰. در مواقعی 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 شماره‌هایی که تمام یا قسمتی از آن مجهول‌المالک مانده باید فوراً در دفتر املاک مجهول‌المالک وارد شده و اظهارنامه‌هایی که 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 به عهده یک نفر از کارمندان گذارده شود که در صورت غفلت و از قلم افتادن شماره ملکی مورد مؤاخذه واقع شود.

فصل چهارم. در آگهی‌های نوبتی و تحدیدی

و تعیین حدود املاک

ماده ۵۲. 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 به اطلاع عموم خواهد رسید.

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

ماده ۵۵. در اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸ حذف شده است.

ماده ۵۶. حقوق ارتفافی در آگهی‌های نوبتی ذکر نمی‌شود ولی باید در زیر آگهی‌ها قید کرد که حقوق ارتفافی 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 درخواست‌کنندگان 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 به چاپ آن اقدام گردد رؤسا 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. آگهی‌هایی که 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. آگهی‌هایی که 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 تجدید جداگانه تهیه کرد املاکی که برای تجدید در نظر گرفته می‌شود باید به تعداد و با رعایت اهمیت ملک و استعداد نمایندگان لاقبل برای ده الی بیست شماره از املاک شهری و اعیانی و قطعات مفروزه یک آگهی منتشر و متوالیاً تجدید شود مگر آنکه درخواست‌کننده ثبت در موقع تجدید تعیین حدود هزینه آگهی و فوق‌العاده و هزینه سفر نماینده را (در صورتی که لازم باشد) به وسیله اداره بپردازد و نسبت به املاک مزروعی با رعایت اهمیت آن باید یک یا چند روز وقت تجدید آن را قرار دهند.

ماده ۶۲. در آگهی‌های تجدیدی نسبت به املاک مزروعی شماره‌های فرعی را نیز پس از شماره اصلی ملک می‌توان برای تعیین حدود قید و آگهی کرد.

ماده ۶۳. پیش‌نویس 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 به املاک مجهول‌المالک که باید در آخر فروردین و مهر منتشر شود باید منتهی تا پانزده فروردین و مهر به مجله و جریده مربوطه برسد که در موعد مقرر منتشر شود.^۱

ماده ۶۵. برای قنوات باید در آگهی و صورت‌مجلس مبدأ و مظهر قنات و حقوق اترفاقی 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 نقشه‌بردار ثبت انجام خواهد شد. املاک و اراضی که قبلاً بدون نقشه کامل تحدید حدود شده در صورتی که منجر به ثبت در دفتر املاک نگردیده باید نقشه ملک طبق صورت‌مجلس تحدیدی به‌طور صحیح ترسیم شود.^۱

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

ماده ۷۰. درخواست‌کننده یا نماینده او حدود ملکی را که می‌خواهد ثبت کند به‌طور مشخص معرفی نموده و صاحبان املاک مجاور و دخالت‌کنندگان چنانچه ایراد و اعتراضی دارند بیان می‌نمایند.^۲

ماده ۷۱. مستعدی ثبت فقط ابنیه و اجزائی را می‌تواند در موقع تعیین

۱. (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸)

۲. (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸)

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 نقشه‌بردار و کلیه حاضرین برسد:

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

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

۳. اشخاصی که اعتراض نموده‌اند.

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

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

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

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

ماده ۷۴. باید به معترضین خاطر نشان شود که اعتراض خود را کتباً به اداره ثبت محل تسلیم نمایند و علاوه بر آن ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست به مرجع ذیصلاح قضائی تقدیم نمایند.^۱

ماده ۷۵. در موقع تحدید حدود املاک باید نقشه کامل ملک به وسیله نقشه بردار ثبت ترسیم شود و حدود و مشخصات ملک به ذکر طول ابعاد و مساحت آن در صورت مجلس تحدید حدود قید گردد.^۲

تبصره. نسبت به قطعات اراضی غیر محصور اطراف شهرها و قصبات و همچنین اراضی قراء و مزارع قطعائی و خرده مالک نیز به طریق فوق عمل خواهد شد. و در صورت نبودن مهندس در این موارد نماینده مکلف است کروکی از وضعیت کلیه قطعه مورد تحدید ترسیم و طول اضلاع جهات اربعه ولو به طور تقریب باشد تعیین و با ذکر فاصل در صورت مجلس تحدیدی قید نماید. این کروکی بایستی به امضای نماینده و مستعدی ثبت یا وکیل او برسد و پیوست صورت مجلس تحدیدی خواهد شد.^۳

ماده ۷۶. در صورتی که 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

۱. (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸)

۲. (اصلاحی ۱۳۵۴/۷/۱۷)

۳. (الحاقی ۱۳۳۷/۶/۴)

را متذکر شود یا اداره مطلع گردد انتشار آگهی تحدیدی و عملیات تعیین حدود نسبت به آن ملک لازم نبوده و بر طبق حدود مجاورین به ثبت خواهد رسید.

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

ماده ۷۹. مقیاس نقشه در دهکده‌ها پنج‌هزار و یک و در قراء و قصبات ده‌هزار و یک و در فاصله‌هایی که حد غیرطبیعی مستقیم باشد ممکن است با مقیاس ۲۰ هزار یک نقشه ترسیم شود.

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

ماده ۸۱. 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.^۱

ماده ۸۲. نسبت به املاکی که در ثبت عادی تحدید شده و در ثبت عمومی آگهی نوبت آن منتشر می‌شود باید در آگهی‌های 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 می‌دهد.^۲

۱. (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸)

۲. (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸)

ماده ۸۴. نمایندگان محدد باید پس از خاتمه عملیات تحدیدی و ثبت صورت‌مجلس تعیین حدود صورت‌مجلس مزبور را با پرونده‌های مجاورین تطبیق نموده و پس از تکمیل آن پیش‌نویس سند مالکیت را تهیه و ضمیمه پرونده به شعبه بایگانی تسلیم نمایند. چنانچه معلوم شود که پرونده ناقص تحویل شده نماینده مسئول مورد تعقیب اداری واقع خواهد شد.^۱

ماده ۸۵. نصف هزینه و فوق‌العاده نمایندگان را می‌توان در موقع عزیمت برای عملیات تحدیدی به‌عنوان پیش‌پرداخت داد و پرداخت بقیه موکول به تکمیل و تحویل پرونده‌ها و گواهی مدیر بایگانی است.

فصل پنجم. در اعتراض

ماده ۸۶. در آگهی‌های نوبتی و تحدیدی قید می‌شود که اعتراض باید کتبی و مستقیماً به اداره ثبتی که آگهی را منتشر می‌کند تسلیم شود و معترض باید ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست به مرجع ذیصلاح قضائی تقدیم نماید در غیر این صورت متقاضی ثبت یا نماینده قانونی وی می‌تواند 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 می‌دهد. 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.^۲

۱. (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸)

۲. (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸)

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 می‌باشد به موضوع رسیدگی والا قرار مقتضی صادر می‌نماید.^۱

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

ماده ۸۸. در تاریخ ۱۳۸۰/۱۱/۸ حذف 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 گواهی‌نامه جریان دعوا به اداره ثبت تسلیم می‌شود باید طبق این ماده عمل شود.^۲

ماده ۹۰. در رسید دادخواست اعتراض یا گواهی‌نامه جریان دعوا باید تاریخ رسید با تمام حروف قید شود.

ماده ۹۱. در مورد گواهی‌نامه‌هایی 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.^۳

ماده ۹۲. مسئول اداره ثبت نسبت به اعتراض‌هایی که خارج از مدت داده

۱. (الحاقی) ۱۳۸۰/۱۱/۸

۲. (اصلاحی) ۱۳۸۰/۱۱/۸

۳. (اصلاحی) ۱۳۸۰/۱۱/۸

می‌شود نظر خود را در زیر برگ اعتراض نوشته و در نشست اداری طبق ماده ۱۶ قانون ثبت مطرح می‌نماید تا تکلیف قطعی آن معین گردد.^۱ ماده ۹۳. در مورد گواهی‌نامه‌هایی نیز که مطابق ماده ۱۷ قانون ثبت داده شده و به نظر اداره خارج از مدت می‌باشد مدلول مواد ۸۹ و ۹۰ و ۹۲ در آن قسمتی که راجع به گرفتن گواهی‌نامه و دادن رسید و مهر اعتراض مقرر است رعایت خواهد شد.^۲

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

ماده ۹۵. در مواردی که پرونده‌های ثبتی املاک و یا دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق از نظر رسیدگی مقامات صلاحیت‌دار قضائی دادگستری مورد احتیاج این مقامات باشد مدیر ثبت یا سر دفتر پرونده یا دفتر مورد احتیاج را به وسیله یکی از کارمندان به آنجا فرستاده و مقامات مذکور پس از اقدامی که برای حفظ آثار مورد نظر لازم است بلافاصله پرونده یا دفتر را به وسیله آورنده عودت می‌دهند مگر اینکه باقی بودن پرونده یا دفتر مزبور را ضروری تشخیص دهند و مطابق قانون چنین اجازه‌ای به مقام صلاحیت‌دار قضائی داده شده باشد که در این صورت می‌تواند به مسئولیت خود با تعیین مدتی که وجود پرونده یا دفتر لازم است پرونده یا دفتر را نگاهداشته و پس از رفع احتیاج فوراً به اداره ثبت یا دفترخانه مربوطه اعاده دهند.

۱. (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸)

۲. (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸)

ماده ۹۶. در تاریخ ۱۳۸۰/۱۱/۸ نسخ شده است.

ماده ۹۷. رئیس دادگاه با دعوت اداره ثبت در غیر ساعت اداری و در موقعی که با موافقت مسئول اداره ثبت معین می‌شود در اداره ثبت حاضر و در موضوع اعتراض‌های مذکور در ماده ۹۲ و گواهی‌نامه مذکور در ماده ۹۳ رسیدگی و زیر برگ اعتراض یا گواهی‌نامه کتباً اظهارنظر می‌نماید مسئول ثبت یا نماینده او نیز در این نشست حضور خواهد داشت.^۱

ماده ۹۸. در تاریخ ۱۳۸۰/۱۱/۸ نسخ شده است.

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

ماده ۱۰۰. در موقوفات خاصه متولی و هر یک از موقوف‌علیهم و در حبس به نفع اشخاص معین متصدی امور حبس و هر یک از محبوس‌لهم 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 به عهده 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 ذی‌حق می‌شوند.

ماده ۱۰۱. در موردی که ملکی مورد اعتراض واقع شود اعم از اینکه

مستدعی ثبت به اعتراض معترض تمکین کند یا در دادگاه محکوم شود معترض محکوم له جانشین مستدعی شناخته شده و چنانچه مانع دیگری نباشد ملک طبق حکم نهائی دادگاه ثبت خواهد گردید و محتاج به آگهی مجدد به نام معترض نخواهد بود.

ماده ۱۰۲. در مواردی که قبل از اعتراض پس از خاتمه مدت قانونی مستدعی ثبتی بدون اینکه مطابق مقررات انتقالی واقع شود گواهی کند که تمام یا قسمتی از ملک مورد تقاضای او در موقع تقاضا متعلق به دیگری بوده آن مقدار از مورد تقاضای او خارج و مجدداً از مالک واقعی آن تقاضای ثبت پذیرفته خواهد شد.

فصل ششم. در ثبت املاک در دفتر املاک و ثبت انتقالات ملک

ماده ۱۰۳. پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت مسئول دفتر ثبت ملک را با مشخصات زیر در دفتر املاک نموده و به نمونه (امضاء) مدیر ثبت یا کارمندی که از طرف وزارت دادگستری برای نمونه کردن دفتر و 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 می‌شود.

۱. هرگاه معامله راجع باشد به انتقال قطعی تمام ملک ثبت شده سردفتر انتقال را در صفحات مخصوص به انتقالات سند مالکیت قید و امضاء کرده و به منتقل‌الیه تسلیم می‌نماید و مادام که در صفحات انتقالات جا دارد سند مالکیت بنام منتقل‌الیه تجدید نخواهد شد.

۲. اگر انتقال راجع به قسمتی از ملک مفروز یا مشاعاً باشد خروج آن را از مالکیت مالک اولی به نحوی که به منزله ذکر خلاصه معامله نیز محسوب می‌شود با مرکب قرمز در زیر ثبت ملک یا در ستون ملاحظات به این شرح یکدنگ مشاع یا دو 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 به‌نحو ثبت املاک مشاعه و اگر مفروز است به‌طوری 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 افزاز شده است.

۳. هرگاه نسبت به هریک از دو قسمت املاک بالا انتقالی به‌طور شرطی و رهنی یا قطعی واقع شود به‌وفق 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 مخصوص که برای اینکار تهیه شده نوشته و به دفتر املاک حوزه ثبت ملک ارسال می‌دارد 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 به‌طوری که در بالا مقرر است در زیر ثبت ملک قید نموده و به امضاء مدیر ثبت برساند. در موقع فسخ معاملات نیز باید سردفتر لاشه سند باطل شده و آگهی فسخ را به اداره ثبت بفرستد تا در ملاحظات دفتر املاک قید شود.

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

هرگاه معامله راجع باشد به انتقال تمام ملک ثبت شده سردفتر انتقال را در صفحات مخصوص به انتقالات سند مالکیت قید و امضاء کرده و به منتقل‌الیه تسلیم می‌نماید 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 منتقل‌الیه می‌تواند 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 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 متصلح 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.^۱

تبصره. حذف شد.^۲

۱. (اصلاحی ۱۳۲۳ و ۱۳۲۴)

۲. (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸)

ماده ۱۰۴ مکرر. چنانچه پس از ثبت ملک در دفتر املاک مالک آن به موجب سند رسمی قراردادی نماید که بالنتیجه اعیان احداثی در آن ملک به ملکیت طرف قرارداد که مجاز در احداث اعیانی بوده مستقر گردد خلاصه سند قرارداد او را باید در ستون انتقالات سند مالکیت و ذیل ثبت ملک قید نمود و مالک اعیانی پس از انجام عمل می‌تواند سند مالکیت آن را از اداره ثبت بخواهد اداره ثبت وقت معاینه محل و تعیین حدود و حقوق ارتفاقی اعیانی را به مالک عرصه و مجاورین اخطار می‌نماید و در وقت مقرر صورت‌مجلس معاینه را تنظیم که هرگاه اختلافی نباشد با دریافت حق‌الثبت انتقال سند مالکیت اعیانی را صادر خواهد نمود و در صورت بروز اختلاف و ارائه گواهی رجوع به دادگاه از تاریخ تنظیم صورت‌مجلس تا ۳۰ روز از صدور سند مالکیت تا صدور حکم نهائی خودداری می‌شود.^۱

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

۱. (الحاقی ۷/۲۵/۱۳۲۴)

شده باشد با قید انتقال از مورث متوفی ثبت می‌شود و دیگر ثبت ملک مستقلاً به نام مورث لازم نخواهد بود.^۱

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 مسئول ثبت محل کارشناس رسمی دادگستری را برای ارزیابی تعیین می‌کند تا کارشناس بهاء عادلانه 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 اخطار به 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.^۲

تبصره ۲. هرگاه ظرف مدت مرقوم گواهی طرح دعوی تسلیم نشود داره 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.^۳

۱. (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸)

۲. (الحاقی ۱۳۸۰/۱۱/۸)

۳. (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸)

ماده ۱۰۶. در مواردی که مطابق ماده ۱۰۴ سند مالکیت جدید داده می‌شود براساس مقررات هزینه قانونی سند مالکیت جدید دریافت خواهد شد در صورتی که املاک بعد از ثبت در دفتر املاک به قطعات مفروزه یا آپارتمان تفکیک شود در صورت درخواست مالک یا مالکین اداره ثبت مطابق 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 هر یک از قطعات مفروزه یا آپارتمان‌ها سند مالکیت تفکیکی و جداگانه صادر خواهد شد.^۱

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

ماده ۱۰۸. نمونه دفتر املاک باید با دست به عمل 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.^۱

ماده ۱۱۱. ثبت انتقالات قهری به نام ورثه در دفتر املاک مجانی است و حق الثبت به آنان تعلق نمی‌گیرد.^۲

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.^۳

ماده ۱۱۴. هرگاه ملک مشاع از طرف چند نفر درخواست ثبت شده و قبل از ثبت ملک به یک نفر منتقل شود با تذکر به اسامی متقاضیانی که ملک به نام 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 صورتی که ارزش آن کمتر از هزار ریال باشد برگ‌های مخصوصی که تنظیم شده صادر می‌گردد.

ماده ۱۱۷. تغییر در وضعیات املاک ثبت شده مستلزم تغییر سند مالکیت

۱. (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۷)

۲. (اصلاحی ۱۳۲۴/۷/۲۵)

۳. (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۷)

نیست مگر در مورد انتقال تمام یا قسمتی از آنکه در این مورد سند تازه به نام منتقل‌الیه با ذکر مشخصات معامله صادر خواهد گردید.

ماده ۱۱۸. در قسمت املاک مشاع که یک قسمت از آن در ثبت عادی بدون ذکر شماره املاک مجاور ثبت شده و برای بقیه در ثبت عمومی سند مالکیت صادر می‌شود بایستی شماره املاک مجاور در ثبت سهام اخیر قید و در ملاحظات ثبت سهم اولیه نیز تصریح شود و در صورتی که تمام سهام ملک مشاع بدون قید شماره املاک ثبت شده باشد در موقع انتقال و صدور سند مالکیت تازه بایستی شماره املاک مجاورین قید گردد و همچنین نسبت به هر ملکی که در ثبت عادی سند آن صادر شده است.

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

ماده ۱۲۰. در مواردی که مالک به علت از بین رفتن یا گم شدن سند مالکیت تقاضای صدورالمثنای سند مالکیت می‌نماید بایستی طریق از بین رفتن یا گم شدن سند را کتباً به اداره ثبت محل اعلام و استشهادیه‌ای (که نمونه آن را سازمان ثبت اسناد و املاک کشور چاپ نموده و دو برگ برای تنظیم و تکمیل به درخواست‌کننده داده می‌شود)، مبنی بر شهادت و اظهار اطلاع حداقل سه نفر که هویت و امضاء آنها به گواهی یک نفر از شهود مذکور رسیده و هویت و امضاء نامبرده به گواهی نیروی

انتظامی محل یا یکی از دفاتر اسناد رسمی رسیده باشد ضمیمه نماید. اداره ثبت پس از وصول درخواست نامه و برگ استشهاد باید نخست آن را ثبت و در دفتر املاک منعکس کند و سپس مراتب را طی بخشنامه‌ای به دفاتر اسناد رسمی اعلام کند و در محل‌هایی که از رایانه استفاده می‌شود صدور بخشنامه مزبور ضرورت نداشته و بایستی موضوع را به متصدی رایانه ابلاغ نمایند و پس از آن به هزینه درخواست‌کننده مراتب را یک نوبت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار یا یکی از روزنامه‌هایی که آگهی‌های ثبتی در آن درج می‌شود آگهی کنند. در صورتی که تا ده روز از تاریخ انتشار آگهی اعتراضی نرسیده یا در صورت اعتراض اصل سند مالکیت یا سند معامله ارائه نشده باشد اداره ثبت اقدام به صدور المثنی سند مالکیت خواهد نمود و در مواردی هم که مندرجات صفحه یا صفحات سند مالکیت مفقود گردیده می‌بایست المثنی صادر گردد. سند مالکیت المثنی حاوی کلیه مندرجات سند مفقودی است. (ذکر اسناد شرطی و رهنی که فسخ و یا فک شده ضرورتی ندارد) در آگهی که در روزنامه منتشر می‌شود باید مطالب زیر قید شود:

۱. نام و نام‌خانوادگی مالک.
۲. شماره پلاک و بخش و محل وقوع ملک.
۳. خلاصه ادعای از بین رفتن یا گم شدن سند مالکیت.
۴. معاملاتی که به حکایت سوابق ثبتی و اظهار مالک مستند به سند رسمی در سند مالکیت نوشته شده است.
۵. تذکر به اینکه هرکس نسبت به ملک مورد آگهی معامله‌ای کرده که در قسمت ۴ ذکر نشده یا مدعی وجود سند مالکیت نزد خود می‌باشد باید تا ده روز پس از انتشار آگهی به ثبت محل مراجعه و اعتراض

خود را ضمن ارائه اصل سند مالکیت یا سند معامله تسلیم نماید و اگر ظرف مهلت مقرر اعتراضی نرسد و یا در صورت اعتراض اصل سند مالکیت یا سند معامله ارائه نشود اداره ثبت 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 ارائه‌دهنده مسترد می‌شود) 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.^۱

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 معامله‌ای 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 دفترخانه‌ها مکلفند دفتری برای ثبت شماره پلاک این قبیل املاک داشته باشند که در موقع تنظیم اسناد به آن مراجعه نموده در صورتی که مورد معامله از املاکی باشد که نسبت به آن سند مالکیت المثنی صادر شده باید قبلاً جریان ثبتی ملک را استعمال و در صورت نبودن مانعی اقدام به تنظیم سند بنمایند و در محلهایی که از رایانه استفاده می‌شود نیاز به اعلام موضوع به دفاتر اسناد رسمی

نمی‌باشد ولی دفاتر با توجه به سند مالکیت المثنی در موقع انجام معامله باید جریان ثبتی را استعلام 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.^۱

تبصره ۲. در مواردی که سند مالکیت درید ثالث بوده و دادگاه حکم به استرداد آن می‌دهد و با صدور اجرائیه نیز استرداد سند مالکیت مقدور نمی‌شود مالک می‌تواند 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.^۲

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 می‌نماید اداره ثبت مکلف است پس از اخطار به شخص مذکور و انقضای مدت ده روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه مراتب را یکبار در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار آگهی نماید. چنانچه دارنده سند مالکیت بدون مجوز قانونی ظرف مهلت معین شده در آگهی، سند مورد مطالبه را تسلیم ننماید سند مالکیت وراث متقاضی را با رعایت کلیه مقررات قانونی صادر و

۱. (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸)

۲. (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸)

تسلیم خواهد کرد و بلافاصله طی بخشنامه‌ای به کلیه دفاتر اسناد رسمی اعلام خواهد نمود که هر موقع سند مورث ابراز گردید آن را اخذ و برای اقدام به اداره ثبت ارسال دارند.^۱

تبصره ۴. در مواردی که سند مالکیت به نام دولت صادر گردیده و یا سند مالکیت به نام 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 دارایی و امور اقتصادی تقاضای صدور المثنای سند مالکیت مفقوده را می‌نماید از شمول این ماده مستثنی است.^۲

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 می‌نماید.^۳

تبصره ۶. در صورت اعلام کتبی مالک مبنی بر پیدا شدن سند مالکیت اولیه چنانچه با سند مالکیت المثنی معامله‌ای انجام نشده باشد سند مالکیت المثنی باطل و مراتب پیرو بخشنامه مربوط به دفاتر اسناد رسمی تابعه اعلام گردد و چنانچه با سند مالکیت المثنی معامله‌ای انجام شده باشد سند مالکیت اصلی اخذ و پس از ابطال در پرونده ثبتی مربوط ضبط گردد.^۴

۱. (اصلاحی ۱۳۸۰/۱/۸)

۲. (اصلاحی ۱۳۸۰/۱/۸)

۳. (الحاقی ۱۳۸۰/۱/۸)

۴. (الحاقی ۱۳۸۰/۱/۸)

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

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

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

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

ماده ۱۲۵. املاک مشاعی که اولین سهم آن در دفتر املاک ثبت می‌شود 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 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 گردد.^۱

تبصره. با توجه به ماده ۱۲۵ اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸ حذف گردیده است.^۲
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.^۳

فصل هفتم. در وظایف محققین ثبت

ماده ۱۲۷ تا ۱۶۰. با حذف محققین ثبت از تشکیلات سازمان ثبت عملاً ملغی شده است.^۴

۱. (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸)

۲. تبصره ماده ۱۲۵ (مصوب ۱۳۱۷) - «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.»

۳. (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸)

۴. مواد ۱۲۷ تا ۱۶۰ - «محققین ثبت از میان خدمتگزاران وزارت دادگستری که لاقلاً ۲۵ سال سن و اطلاعات کافی متناسب با این شغل داشته باشند معین می‌گردند.
 ماده ۱۲۸. در موارد زیر رسیدگی به دعاوی بین معترضین و مستدعیان ثبت جز در حوزه که محقق ثبت برای آن معین نشده از خصائص محقق ثبت خواهد بود.
 ۱. در صورتی که میزان اختلاف از ده هزار ریال تجاوز نکند.
 ۲. در صورتی که درخواست ثبت راجع به قنات یا چشمه‌سار مشاع و یا هر ملک مشاع دیگر بوده و سهامی که درخواست ثبت آن شده مجموعاً بیش از سهام واقعی ملک یا قنات یا چشمه‌سار 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 رای به نزدیکترین دادگاه بدایت شکایت استینافی کند رأیی که 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.

ماده ۱۲۰. در مورد قنات و چشمه‌سارها و املاک مشاعه هرگاه سهامی که درخواست ثبت آن شده مجموعاً بیشتر از سهام واقعی مالک یا قنات یا چشمه‌سار باشد محقق ثبت به درخواست اداره ثبت بدون رعایت حدنصاب مذکور در ماده ۱۲۷ رسیدگی کرده رأی خواهد دارد.

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 ۱۲۱. دعای ناشی از درخواست ثبت هر ملک باید به محقق رجوع شود که در اداره یا دائره ثبت اسناد محل وقوع ملک مأموریت دارد.

ماده ۱۲۲. در صورتی که در یک اداره یا دائره ثبت اسناد محققین ثبت متعدد باشند تقسیم کارها به عهده محقق اول خواهد بود.

ماده ۱۲۳. 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 درخواست خود نموده باشد.

مبحث دوم. در ترتیب رسیدگی

ماده ۱۲۴. 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 به مدعی‌علیه باید از تاریخ ابلاغ احضارنامه به مدعی‌علیه کمتر از یک روز نباشد احضاریه درد و نسخه بوده یکی به مستدعی ثبت تسلیم و دیگری به نمونه او رسیده به محقق ثبت تسلیم می‌گردد.

ماده ۱۲۵. در ابلاغ احضاریه مقررات اصول محاکمات آزمایش راجع به ابلاغ احضاریه رعایت خواهد شد.

ماده ۱۲۶. در موعده مقرر طرفین باید یا شخصاً حاضر گردند و یا وکیل ثابت‌الوکاله بفرستند.

ماده ۱۲۷. 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 سوءاخلاق نشان بدهد ممنوع‌الوکاله 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 ۱۲۸. محقق ثبت باید در نشست اول به طرفین تکلیف صلح کند و اگر در همان نشست طرفین اصولاً حاضر برای صلح نشدند محقق رسیدگی کرده حکم خواهد داد.

ماده ۱۲۹. ارجاع به داوری فقط وقتی ممکن است که طرفین تراضی نمایند.

ماده ۱۴۰. محقق ثبت باید خلاصه مذاکرات هر یک از طرفین را در پرونده امر قید و به مهر 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 به موجب اصول محاکمات حقوقی و قانون ثبت اسناد و املاک مقرر است.

ماده ۱۴۳. هیچیک از متداعیین نمی‌توانند نسبت به سندی که خودش داده و آن را نمونه کرده یا از طرف او داده شده و به نمونه او رسیده است اظهار بی‌اطلاعی کند و هرگاه بخواهد آن سند را رد نماید یا باید نسبت به آن ادعای جعلیت کند و یا مدلل نماید که آن سند به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است.

ماده ۱۴۴. اگر نسبت به سندی که برای صدور حکم اهمیت دارد اقامه دعوی جعل شود محقق ثبت باید به طرفی که آن سند را ابراز کرده تکلیف نماید که آن را پس بگیرد و هرگاه صاحب سند به این تکلیف راضی نشد و طرف مقابل هم ادعای جعلیت را پس نگرفت محقق ثبت به دعوی جعل رسیدگی کرده قرار مقتضی صادر می‌کند مگر اینکه مدعی جاعل را نیز معرفی کرده باشد که در این صورت محقق ثبت رسیدگی به امر را بسپار که بدایت حوزه که در انجام مأموریت دارد احاله می‌کند.

ماده ۱۴۵. هرگاه محقق ثبت در نتیجه رسیدگی به دعوی جعل قرار جعلیت سند را صادر نماید سند مزبور را باید با رو نوشت 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 به عمل می‌آید.

ماده ۱۴۷. معاینه در حضور محقق ثبت و متداعیین و لاقفل دو نفر گواه طرف اعتماد که کتباً یا شفاهاً احضار شده باشند به عمل می‌آید.

ماده ۱۴۸. هرگاه متداعیین و یا گواه‌هایی که قبلاً برای معاینه محلی احضار شده‌اند در موعد مقرر حاضر نشوند عدم حضور آنها از انجام معاینه نمی‌شود غائبین حق شکایت نخواهند داشت.

ماده ۱۴۹. محقق ثبت می‌تواند به تقاضای 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 این صورت طرفین مطابق ماده ۱۵۱ این آیین‌نامه حق رد آن‌ها را خواهند داشت.

ماده ۱۵۰. از معاینه محلی و اظهارات کارشناس صورت‌مجلسی مرتب شده و به نمونه محقق ثبت و متداعیین و گواه‌ها و کارشناس می‌رسد و هرگاه کسی از حضار سواد نداشته باشد در صورت‌مجلس قید می‌شود و در صورتی که 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. وقتی که محقق ثبت سود شخصی در ادعایی که اقامه شده است داشته باشد.
 ۲. وقتی که محقق ثبت با یکی از متداعیین قرابت نسبی یا سببی تا درجه چهارم داشته باشد.
 ۳. وقتی که محقق ثبت قیم یکی از متداعیین یا کفیل امور او باشد و یا یکی از متداعیین مباشر امور محقق ثبت باشد.
 ۴. وقتی که محقق ثبت یا زوجه او وارث یکی از متداعیین است.
 ۵. وقتی که 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. در محقق ثبت باید موجه باشد و در هر حال رد باید قبل از شروع به رسیدگی به عمل آید مگر اینکه علت رد بعداً حادث شود.
- ماده ۱۵۲. همین که محقق ثبت اظهارات مدعی رد را صحیح دانست قرار عدم دخالت خود را صادر و دعوی را به محقق ثبت دیگر همان حوزه اگر باشد والا با رعایت حد نصاب بنزدیکترین دادگاه ابتدائی و یا نزدیکترین دادگاه [دادگاه] صلح احاله می‌نماید.
- ماده ۱۵۳. هرگاه محقق ثبت مورد را از موارد رد تشخیص نداد قرار دخالت خود را صادر و به ماهیت دعوی رسیدگی کرده و حکم مقتضی می‌دهد و مدعی رد می‌تواند در موقع استیناف از حکم ماهیتی نسبت به قرار مزبور نیز شکایت نماید.
- مبحث ششم. در عدم حضور متداعیین و یا یکی از آنها
- ماده ۱۵۴. هرگاه روز نشست مدعی‌علیه (مستدعی ثبت) حاضر نگردیده محقق ثبت می‌تواند به درخواست طرف رسیدگی نموده حکم غیابی دهد هرگاه مدعی (معترض) حاضر نشد محقق ثبت به درخواست طرف دادخواست او را ابطال خواهد کرد و در این صورت تجدید دادخواست در خارج مدت شصت روز مقرر فقط در ده روز پس از ابلاغ قرار ابطال برای یک مرتبه خواهد بود.
- ماده ۱۵۵. هرگاه مستدعی ثبت (مدعی‌علیه) به موجب ماده قبل غیاباً محکوم گردید رونوشت حکم غیابی باید به او ابلاغ شود و محکوم‌علیه غائب می‌تواند در ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ حکم دادخواست واخواهی داده تجدید رسیدگی بخواهد.
- ماده ۱۵۶. بعد از انقضاء مدت مذکور در ماده قبل دادخواست واخواهی پذیرفته نخواهد شد و محکوم‌الیه می‌تواند دادخواست استیناف دهد.
- ماده ۱۵۷. همین که دادخواست واخواهی بر حکم غیابی در موعد مقرر به محقق ثبت داده شد محقق ثبت موعد نشست را معین و به طرفین اطلاع می‌دهد و اگر در این نشست نیز مدعی‌علیه حاضر نشد و ثانیاً به موجب حکم غیابی محکوم گردید دیگر دادخواست واخواهی او پذیرفته نخواهد شد ولی می‌تواند استینافاً شکایت کند.

فصل هشتم. در مقررات مختلف

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 آیین نامه خلاصه معامله را تهیه و به طوری که در ماده مزبور مقرر است به اداره ثبت بفرستند که در پرونده مربوطه بایگانی و در موقع ثبت ملک منظور گردد و همچنین در مورد فسخ معامله ثبت نشده مقررات ماده مزبور لازم‌الرعایه است.

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

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

مبحث هفتم. در ابلاغ حکم استیناف

ماده ۱۵۸. احکام و قرارهای محقق ثبت بر طبق مقررات اصول محاکمات حقوقی راجع به ابلاغ احکام ابلاغ می‌شود.

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

ماده ۱۶۰. در مواردی که به موجب این نظامنامه پیش‌بینی نشده است محقق ثبت مکلف است بر طبق مقررات اصول محاکمات حقوقی صلح‌ها [صلحیه] رفتار نماید.»

قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و

قانون دفاتر رسمی مصوب ۱۳۲۲/۶/۲۷

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

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

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

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

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

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

نقد باشد و یا برای توقیف عملیات اجرائی وجه نقد تأمین شده باشد خسارت از قرار صدی دوازده در سال خواهد بود.

ماده ۷. هرگاه مدلول سند قبل از صدور حکم ابطال اجرا شده باشد پس از قطعیت آن حکم عملیات اجرائی به حالت قبل از اجرا بر می‌گردد.

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

ماده ۹. هزینه مسافرت و فوق‌العاده مهندسین و نمایندگان و سایر مأمورین و کارمندان که از محل هزینه مقدماتی استخدام شده‌اند و همچنین حقوق کارمندان و خدمتگذاران جزء و رانندگان و بهای لباس و عیدی و سایر مزایای مربوطه آنها و دستمزد کارشناسان قراردادی که از محل مذکور استخدام شده‌اند و سایر هزینه‌های مربوطه که طبق مقررات عمومی مجاز باشد از محل درآمد مقدماتی مطابق آیین‌نامه که وزارت دادگستری تنظیم خواهد نمود پرداخت می‌شود مستخدمین و کارمندان و رانندگانی که طبق مقررات قبلی استخدام شده مشمول مقررات بالا خواهند بود.^۱

۱. (اصلاحی) ۱۳۳۵/۱۲/۲۸ - ماده ۹ (مصوب ۱۳۲۲) - «هزینه مسافرت مهندسین و نمایندگان و سایر مأمورین به خارج از مقر اداره یا شعبه ثبت در مورد ثبت املاک و همچنین دستمزد کارمندان و کارشناسان قراردادی که برای ثبت املاک لازم گردد از محل هزینه مقدماتی مطابق آیین‌نامه وزارت دادگستری تأدیه می‌شود.»

ماده ۱۰. ماده ۹۴ قانون ثبت مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ و مواد (۵۸ و ۵۹ و ۶۰ و ۶۱ و ۶۲ و ۶۳ و ۶۴ قانون دفتر اسناد رسمی مصوب خردادماه ۱۳۱۷ و تبصره اضافی به ماده ۶۴ مصوب مهرماه ۱۳۱۷ و آن قسمتی از شق ۲ ماده ۲۵ مکرر از قانون ثبت اسناد و املاک مصوبه ۲۶ مرداد ۱۳۲۰ که راجع است به هیئت رفع اختلاف و دادرس دادگاه شهرستان در مورد رسیدگی به شکایات مربوطه به اجرای مفاد اسناد رسمی و هر قانون دیگر در قسمتی که مخالف این قانون باشد نسخ می‌شود. این قانون که مشتمل بر ده ماده است در جلسه بیست و هفتم شهریور ماه یک هزار و سیصد و بیست و دو به تصویب مجلس شورای ملی رسید.

لايحه راجع به استنباط ثبتي و اسناد مالکيت

معارض مصوب ۱۳۳۳/۱۰/۵

- ماده ۱.** در تاریخ ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ نسخ شده است.^۱
- ماده ۲.** در کلیه مواردی که هیأت نظارت طبق بند ۲ از ماده ۲۵ اصلاحی سال ۱۳۱۷ قانون ثبت یا به موجب این قانون به اشتباهات رسیدگی می‌نماید می‌تواند با تعیین فهرستی از نوع اشتباهات که به نظر هیأت مؤثر یا غیرمؤثر تشخیص گردیده، دستور رفع اشتباه و اصلاح ثبت ملک یا اجراء شقوق ۵ و ۶ و ۷ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت را به رؤسای ثبتی که مقتضی بداند بدهد.
- ماده ۳.** هر موقع در هیأت نظارت تشخیص شود نسبت به ملکی کلاً یا بعضاً اسناد مالکیت معارض صادر شده خواه نسبت به اصل ملک خواه نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی آن به ترتیب زیر عمل خواهد شد:
۱. سند مالکیت ثبت مقدم تا موقعی که به موجب حکم نهائی دادگاه ابطال نشده است معتبر شناخته خواهد شد و سند مالکیت ثبت مؤخر تا زمانی که حکم نهایی از دادگاه به صحت آن صادر نشده باشد نسبت به مورد تعارض سند معارض تلقی می‌شود.
 ۲. ادارات ثبت مکلفند به محض اطلاع از صدور اسناد معارض وجود سند مالکیت معارض (ثبت مؤخر) و همچنین سند مالکیت ثبت

۱. ماده ۱ (مصوب ۱۳۳۳) - «اشتباهات قلمی که در موقع ثبت ملک یا ثبت انتقالات بعدی در دفتر املاک رخ داده و یا اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت پیش آمده و موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته و بعداً اداره ثبت به آن متوجه گردد در هیأت نظارت مذکور در ماده ۶ قانون ثبت مطرح می‌شود و در صورتی که پس از رسیدگی وقوع اشتباه محرز و مسلم تشخیص گردد و اصلاح اشتباه موجب خلل به حق دیگری نباشد هیأت نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آن را در ستون ملاحظات ثبت ملک در دفتر املاک و سند مالکیت صادر می‌نماید و در صورتی که اصلاح مزبور خللی به حق دیگری برساند به شخص ذی‌نفع اخطار می‌کند که می‌تواند به دادگاه مراجعه نماید و اداره ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آن را پس از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه صادر خواهد نمود.»

مقدم را به دفاتر اسناد رسمی حوزه مربوط کتباً ابلاغ نمایند و گزارش امر را جهت اتخاذ تصمیم به هیأت نظارت ارسال دارند. در صورتی که هیأت نظارت یا شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی وقوع تعارض را محرز بداند ثبت محل مراتب را کتباً به دارنده سند مالکیت معارض (ثبت مؤخر) ابلاغ می‌نماید چنانچه دارنده سند مالکیت معارض با خطاری که طبق مقررات آیین دادرسی مدنی به او ابلاغ شده است در مدت دو ماه از تاریخ ابلاغ به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه نکند و گواهی طرح دعوی را به اداره ثبت محل تسلیم و رسید اخذ ننماید و دارنده سند مالکیت مقدم گواهی عدم طرح دعوی را از مراجع صالحه در مدت مزبور تقدیم دارد اداره ثبت بطلان سند مالکیت معارض را نسبت به مورد تعارض در ستون ملاحظات ثبت ملک قید و مراتب را به دارنده سند مزبور و دفاتر اسناد رسمی اعلام خواهد نمود.^۱

ماده ۴. دارنده سند مالکیت مقدم قبل از تعیین تکلیف نهائی در دادگاه

۱. (اصلاحی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱) - ماده ۳ (مصوب ۱۳۳۳) - «در هر موقع که معلوم شود نسبت به ملکی کلاً یا بعضاً اسناد مالکیت معارض صادر شده خواه نسبت به اصل ملک خواه نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی آن به ترتیب ذیل عمل خواهد شد. ۱) سند مالکیتی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده تا موقعی که به موجب حکم نهائی دادگاه ابطال نشده است معتبر شناخته خواهد شد و سند مالکیتی که تاریخاً مؤخر بر ثبت اولیه در دفتر املاک به ثبت رسیده تا زمانی که حکم نهائی از دادگاه به صحت آن صادر نگردیده باشد سند معارض تلقی می‌شود. ۲) ادارات ثبت مکلفند به محض اطلاع از صدور اسناد معارض وجود سند مالکیت معارض (سند مؤخرالتاریخ) را به دفاتر اسناد رسمی حوزه مربوطه و به دارندگان اسناد کتباً ابلاغ نمایند چنانچه دارنده سند مالکیت معارض با خطاری که طبق آیین دادرسی مدنی به او ابلاغ شده است در مدت دو ماه از تاریخ ابلاغ به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه نکند و گواهی طرح دعوی را در ظرف مدت مذکور بداره ثبت محل تسلیم نماید و رسید اخذ ننماید و دارنده سند مالکیت مقدم گواهی عدم طرح دعوی را از مراجع صالحه در مدت مزبور تقدیم دارد اداره ثبت بطلان سند مالکیت معارض مورد خطار را در ستون ملاحظات ثبت ملک قید و مراتب را به دارنده سند مزبور و دفاتر رسمی اعلام خواهد نمود.»

می‌تواند نسبت به مورد سند مالکیت معامله کند ولی دفاتر اسناد مکلفند در متن سند قید کنند نسبت به مورد معامله سند مالکیت معارض صادر شده و مادام که تکلیف نهائی طبق این قانون معلوم نشده به خریدار سند مالکیت جدید داده نخواهد شد و همین حکم نسبت به انتقالات بعدی هم جاری است.

ماده ۵. دارنده سند مالکیت معارض مادام که تکلیف نهائی سند مزبور در دادگاه معلوم نشده حق هیچگونه معامله نسبت به آن ندارد ولی می‌تواند حقوق متصوره خود را به دیگری انتقال دهد.

تبصره ۱. دادگاه پس از رسیدگی‌های لازم هر یک از اسناد معارض را که تشخیص دهد جریان ثبتی آن بر طبق قانون و مقررات صحیحاً انجام شده تعیین و حکم ابطال سند دیگر را خواهد داد.

ماده ۶. برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقر 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 به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضائی استان رسیدگی می‌نماید. برای این هیأت یک عضو علی‌البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد.^۱

۱. (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - ماده ۶ (مصوب ۱۳۳۳) - «کسی که طبق ماده فوق ممنوع از معامله است هرگاه نسبت به ملک مزبور معامله نماید پس از صدور حکم نهائی بر بطلان سند مؤخرالتاریخ و با انقضاء مدت دو ماه و عدم مراجعه دارنده سندی که تاریخاً مؤخر است به محاکم به جریمه نقدی معادل یک برابر بهای مورد معامله محکوم خواهد شد و نیز سردفتران اسناد رسمی هم که با وجود اخطار اداره ثبت در مورد سند مالکیت معارض اقدام به ثبت معامله نمایند به انفصال ابد از شغل سردفتری محکوم خواهند شد.»

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

چون به موجب تبصره قانون الغاء کلیه لوایح مصوب آقای دکتر مصدق ناشیه از اختیارات دولت مکلف است لوایحی که ادامه اجرای آنها را ضروری می‌داند ظرف مدت پانزده روز به هر یک از مجلسین تقدیم نماید و لوایح نامبرده که با رعایت ماده چهار آیین‌نامه مشترک ظرف مدت سه ماه به تصویب کمیسیون‌های مشترک برسد تا تصویب نهائی مجلسین قابل اجرا خواهد بود بنابراین لایحه قانونی مربوط به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض که در تاریخ پنجم دی‌ماه یک ۱۳۳۳ به تصویب کمیسیون‌های مشترک مجلسین رسیده موقتاً قابل اجرا می‌باشد.

قانون افزار و فروش املاک مشاع

مصوب ۱۳۵۷/۸/۲۲

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

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

ماده ۴. تصمیم واحد ثبتی قابل اعتراض از طرف هر یک از شرکاء در دادگاه شهرستان محل وقوع ملک است مهلت اعتراض ده روز از تاریخ ابلاغ تصمیم مورد اعتراض می‌باشد. دادگاه شهرستان به دعوی رسیدگی کرده و حکم مقتضی صادر خواهد نمود. حکم دادگاه شهرستان قابل شکایت فرجامی است.

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

ماده ۴. ملکی که به موجب تصمیم قطعی غیرقابل افزاز تشخیص شود با تقاضای هر یک از شرکاء به دستور دادگاه شهرستان فروخته می‌شود.

ماده ۵. ترتیب رسیدگی واحد ثبتی و ابلاغ اوراق و ترتیب فروش املاک و غیرقابل افزاز و تقسیم وجوه حاصل بین شرکاء و به‌طور کلی مقررات اجرائی این قانون طبق آیین‌نامه‌ای خواهد بود که به تصویب وزارت دادگستری می‌رسد.

ماده ۶. پرونده‌های افزاز که در تاریخ اجرای این قانون در دادگاه‌ها مطرح

می‌باشد کماکان مورد رسیدگی و صدور حکم قرار می‌گیرد ولی اگر خواهان افراز بخواهد دعوی خود را در واحد ثبتی مطرح کند باید دعوی سابق را از دادگاه استرداد نماید.

قانون فوق مشتمل بر شش ماده و یک تبصره پس از تصویب مجلس شورای ملی در جلسه روز یکشنبه یازدهم دی‌ماه ۱۳۵۶ در جلسه روز دوشنبه بیست و دوم آبان ماه یک‌هزار و سیصد و پنجاه و هفت شمسی به تصویب مجلس سنا رسید.

رئیس مجلس سنا - دکتر سید محمد سجادی

آیین نامه قانون افزایش و فروش اموال منقول

مصوب ۱۳۵۸/۲/۲۰

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

ماده ۲. نماینده ثبت با مراجعه به پرونده ملک وضعیت ثبتی پلاک مزبور را ملاحظه و نسبت به خاتمه یافتن جریان ثبتی آن اعم از این که در دفتر املاک ثبت شده یا نه و دارای سند مالکیت معارض می‌باشد یا خیر اعلام‌نظر نموده پرونده را به نظر مسئول واحد ثبتی می‌رساند.

ماده ۳. پس از تأیید این که جریان ثبتی خاتمه یافته و ملک دارای سند مالکیت معارض نمی‌باشد مسئول واحد ثبتی به نقشه‌بردار ثبت مأموریت می‌دهد که با دعوت و حضور متقاضی و سایر شرکاء و نماینده ثبت محل را معاینه و با توجه به سوابق ثبتی و تصرفات و رعایت حقوق آنان نقشه ملک مورد افراز را ترسیم و به امضاء نماینده ثبت و کلیه شرکاء حاضر می‌رساند.

ماده ۴. نقشه‌بردار مکلف است پس از ترسیم نقشه به‌طوری که در تفکیک معمول است حدود و مساحت و مشخصات هر یک از قطعات تفکیکی را نیز تعیین و در صورت مجلس منعکس و به امضاء نماینده ثبت و شرکاء حاضر رسانیده و به مسئول واحد ثبتی تسلیم نماید.

ماده ۵. مسئول واحد ثبتی پس از رسیدگی و تطبیق درخواست با مقررات قانونی و ملاحظه صورت‌مجلس تنظیمی و نقشه‌افرازی و مطابقت آن با وضعیت و سوابق ثبتی تصمیم خود را مبنی بر رد یا قبول درخواست و نحوه افراز اعلام می‌نماید.

ماده ۶. تصمیم مسئول واحد ثبتی به ضمیمه یک نسخه از صورت‌مجلس

و فتوکپی نقشه افرازی (در صورتی که ملک قابل افراز اعلام شود) به کلیه شرکاء ابلاغ می‌شود تا چنانچه اعتراضی داشته باشند وفق مقررات ماده ۲ قانون افراز و فروش املاک مشاع به دادگاه شهرستان محل وقوع ملک تسلیم نمایند. طریقه ابلاغ مطابق با مقررات ابلاغ در آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء می‌باشد.

ماده ۷. رسیدگی به اعتراضات واصله نسبت به تصمیمات متخذه از طرف واحد ثبتی در دادگاه شهرستان تابع مقررات دادرسی اختصاری است.
ماده ۸. اجرای حکم قطعی افراز تابع مقررات اجرای احکام مدنی خواهد بود.

ماده ۹. در صورت صدور حکم قطعی بر غیرقابل تقسیم بودن ملک دادگاه شهرستان برحسب درخواست یک یا چند نفر از شرکا دستور فروش آن را به دایره اجراء دادگاه خواهد داد.

مدیر اجرا نسبت به فروش ملک بر وفق مقررات قانون اجرای احکام مدنی مربوط به فروش اموال غیرمنقول اقدام می‌نماید.

ماده ۱۰. وجوه حاصله از فروش ملک غیرقابل افراز پس از کسر هزینه عملیات اجرایی طبق دستور دادگاه شهرستان بین شرکا به نسبت سهام تقسیم خواهد شد.

وزیر دادگستری - اسدالله مبشری

قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی

آنها در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه ای مانند

زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته اند

مصوب ۱۳۷۰/۲/۱۷

ماده ۱. در مواقعی که به علت جنگ یا حوادث غیرمترقبه‌ای نظیر زلزله، سیل و آتش‌سوزی آثار اعیان املاک یا اسناد و مدارک ثبتی از بین رفته باشد به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اجازه داده می‌شود که نسبت به تشکیل پرونده و دفاتر و سوابق ثبتی املاک و همچنین اسناد و مدارک و همچنین اسناد و مدارک مربوط به اجرای ثبت و دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی و اختراعات اقدام نماید.

تبصره. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از طریق رسانه‌های گروهی به اطلاع عموم می‌رساند تا ذوی‌الحقوق اسناد و مدارک و مستندات و دلایل خود را حداکثر ظرف شش ماه به ثبت محل ارائه نمایند، کسانی که بعد از مدت مذکور مراجعه کنند می‌بایست اصالت اسناد و مدارک و مستندات آنها به تأیید دادگاه محل رسیده باشد.

ماده ۲. سازمان ثبت و ادارات تابعه باید نسبت به جمع‌آوری مدارک و اطلاعاتی که به رفع مشکل کمک می‌کند اقدام نمایند و وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها و مؤسسات دولتی و عمومی و شهرداری‌ها نیز مکلفند اسناد و مدارک و نقشه‌های مورد نیاز را در اختیار ادارات ثبت قرار دهند.

ماده ۳. در صورتی که مدارک و مستندات متقاضی مشعر بر ثبت ملک در دفتر املاک باشد یا مسئول بازسازی محل براساس پرونده‌های موجود که عیناً به ثبت محل تحویل می‌نماید گواهی کند و یا معتمدین و گواهان محل شهادت بر مالکیت متقاضی بدهند و معارضی هم نباشد اداره ثبت بلافاصله با تشکیل پرونده و تهیه نقشه و ثبت ملک در دفتر املاک سند مالکیت متقاضی را صادر می‌کند ترتیب تعیین شماره پلاک و تهیه و جایگزینی دفاتر و سایر سوابق را آیین‌نامه تعیین خواهد نمود.

ماده ۴. به جز موارد مذکور در ماده ۳ و همچنین در مواردی که بین اشخاص در تصرف یا مالکیت اختلاف باشد موضوع جهت رسیدگی به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۵ این قانون ارجاع می‌شود.

ماده ۵. در هر حوزه ثبتی هیأت حل اختلافی مرکب از مسئول بازسازی، رئیس ثبت، دو نفر معتمد با معرفی نماینده یا نمایندگان محل در مجلس شورای اسلامی و شهردار محل در خصوص شهرها و بخشدار محل در مورد خارج شهر تشکیل می‌شود وظیفه این هیأت بررسی شکایات و اعتراضات و ارجاعات ثبت و انجام تحقیقات به منظور تشخیص مالکیت متقاضی و میزان آن و حدود و مشخصات ملک یا رد تقاضا می‌باشد.

ماده ۶. هیأت حل اختلاف نظر خود را نسبت به ارجاعات ثبت یا اعتراضات و شکایات وارده به ثبت محل اعلام می‌کند اداره ثبت مکلف است طبق رأی هیأت بلافاصله مبادرت به تشکیل پرونده و صدور سند مالکیت نماید. معترض به رأی هیأت می‌تواند به دادگاه صالح مراجعه کند و دادگاه نسبت به مالکیت عرصه و تعیین تکلیف اعیانی حکم لازم را صادر خواهد نمود.

تبصره. اعتراض به رأی هیأت حل اختلاف مانع از صدور سند و شروع بازسازی نخواهد بود.

ماده ۷. اشخاص حقوقی که دفاتر ثبت شرکت‌های آنان از بین رفته است می‌توانند مدارک خود را به ثبت محل تسلیم نمایند تا نسبت به تشکیل پرونده و سوابق و دفاتر جدید اقدام گردد.

ماده ۸. در مواردی که پرونده اجرائی بر اثر حدوث وقایع مذکور در ماده یک از بین رفته باشد چنانچه اشخاص با ارائه مدارک و مستندات معتبر

مدعی عدم اقدام در مورد پرونده اجرائی شوند اداره ثبت مکلف به تشکیل پرونده اجرائی خواهد بود.

ماده ۹. متعهدله اسناد رسمی و ازدواج و طلاق که سررسید طلب آنها فرا رسیده و قبوض و دفاتر آنها از بین رفته است می‌تواند با ارائه مدارک و مستندات معتبر قانونی به ثبت محل مراجعه نماید و ثبت محل مبادرت به صدور اجرائیه خواهد کرد.

ماده ۱۰. دولت مکلف است در شهرهایی که بر اثر حوادث مذکور در این قانون نیاز به بازسازی دارد و قبلاً طرح جامع نداشته بدو طرح جامع شهرها را تهیه و براساس طرح مصوب اقدام به بازسازی نماید. تبصره. در کلیه موارد مذکور در این ماده صدور سند مالکیت و پروانه ساختمانی مشمول پرداخت هیچگونه عوارض و مالیات و حق‌الثبت برای بار اول نمی‌باشد.

ماده ۱۱. در موارد مذکور در ماده ۱ این قانون به دولت اجازه داده می‌شود برای واگذاری اراضی به کسانی که املاک آنها در طرح‌های عمرانی یا توسعه معابر و فضاهای آموزشی یا سبز قرار می‌گیرد همچنین برای ایجاد تأسیسات عمومی املاک مورد نیاز را در محدوده طرح جامع پیش‌بینی و تملک نماید پرداخت بهای این املاک طبق مقررات مربوطه موکول است به ارائه اسناد و مدارک معتبر یا رأی هیأت موضوع ماده ۵ و تا انجام کار حق انتقال را ندارند.

ماده ۱۲. نسبت به املاکی که طبق اسناد و مدارک یا دلایل معتبر معامله شرطی یا رهنی یا مورد وثیقه و بازداشت بوده یا دیگری در آن حق کسب و پیشه داشته و یا موارد مذکور را هیأت موضوع ماده پنج احراز نماید موضوع در سوابق ثبتی و دفاتر ثبت و سند مالکیت با قید مراتب

درج خواهد شد و چنانچه قبلاً سند مالکیت بدون قید مورد یا موارد فوق صادر و تسلیم شده باشد به مالک اخطار می‌کند که سند مالکیت را برای اصلاح تسلیم ثبت محل نماید و در صورت استنکاف ظرف ده روز مراتب به دفاتر اسناد رسمی ابلاغ تا از انجام معامله نسبت به سند مالکیت مزبور خودداری نمایند.

ماده ۱۳. در مواردی که دفاتر اسناد رسمی یا دفاتر ازدواج و طلاق به شرح مذکور در ماده یک این قانون از بین رفته باشد افراد ذینفع می‌توانند با ارائه اسناد و مدارک و دلایل معتبر به ثبت محل مراجعه نمایند ثبت محل با اعلام نظر خود تقاضانامه و اسناد و مدارک مربوطه را به هیأت موضوع ماده ۵ این قانون ارسال می‌دارد و هیأت مزبور در صورت عدم وصول اعتراض به قضیه رسیدگی کرده تصمیم لازم اتخاذ می‌کند و در صورت وصول اعتراض به متقاضی اخطار خواهد کرد که می‌تواند به دادگاه صالح مراجعه نماید.

ماده ۱۴. هر یک از کارکنان دولت که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالح رعایت دقیق مقررات آنرا ننموده و تخطی نمایند علاوه بر مجازات‌های مقرر در قوانین جزائی به انفصال موقت از سه ماه تا سه سال از خدمات دولتی نیز محکوم می‌شوند، همچنین اشخاصی که عالمناً عمداً در جرائم فوق مباشرت داشته و از آن منتفع شده‌اند علاوه بر جبران خسارات وارده به دولت یا اشخاص و اعاده وضع می‌بایست حقوق ثبتی را از قرار هر ده هزار ریال ۵۰۰ ریال بپردازند.

تبصره. مواد ۱۰۰ تا ۱۱۷ قانون ثبت در مورد این قانون نیز رعایت می‌شود.

ماده ۱۵. کلیه اشخاصی که از مزایای مقرر در این قانون استفاده می‌کنند موظفند در تقاضانامه خود هرگونه حقی را که اشخاص حقیقی یا حقوقی

نسبت به تمام یا قسمتی از املاک و اسناد مورد تقاضا دارند را منعکس نمایند در غیر این صورت چنانچه عالماً و عامداً اعلام و منعکس ننمایند کلاه‌بردار محسوب و به مجازات آن محکوم خواهند شد.

ماده ۱۶. متخلفین از مقررات این قانون به مجازات‌هایی که در قوانین ثبتی و مجازات اسلامی و قوانین یا مقررات دیگر مذکور است محکوم خواهند شد.

تبصره. علاوه بر مجازات‌های مقرر در ماده فوق متخلفین به پرداخت هزینه‌های ثبتی از قرار هر ده هزار ریال، پانصد ریال نیز محکوم خواهند شد.

ماده ۱۷. سازمان زمین شهری مکلف است در طول دوران بازسازی جهت مسکن افراد محلی که هیچ‌گونه زمین و ملکی در کل کشور ندارند اراضی مناسب را آماده‌سازی و به‌طور رایگان به افراد مذکور واگذار نماید.

هزینه آماده‌سازی از محل اعتبارات بازسازی تأمین خواهد شد.

ماده ۱۸. آیین‌نامه اجرائی این قانون با پیشنهاد مشترک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و ستاد مرکزی بازسازی و نوسازی کشور به تصویب هیأت دولت خواهد رسید.

قانون فوق مشتمل بر هجده ماده و پنج تبصره (تبصره ماده ۶ در مورخ ۱۳۷۰/۲/۱۷ به تصویب مجمع تشخیص مصلحت نظام رسیده است) در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ بیست و هشتم بهمن ماه یک هزار و سیصد شصت و نه مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۶۹/۱۲/۱۸ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

ضمناً ماده ۱۱ قانون مذکور برای مدت پنج سال به‌صورت ضرورت تصویب شد.

قانون تعیین تکلیف و وضعیت ثبتی اراضی و

ساختمان های فاقد سند رسمی

مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰

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

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

پ) مفقود الاثر بودن مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی
ت) عدم دسترسی به مالکان مشاعی در مواردی که مالکیت متقاضی، مشاعی و تصرفات وی در ملک، مفروز است.

تبصره ۱. هیأت مکلف است حسب مورد از دستگاه‌های ذی ربط استعلام و یا از نمایندگان آنها برای شرکت در جلسه، بدون حق رأی دعوت کند.
تبصره ۲. فوت مالک رسمی و وارث وی با استعلام از سازمان ثبت احوال کشور و مفقود الاثر بودن با حکم قطعی دادگاه صالح و عدم دسترسی با استعلام از نیروی انتظامی یا شورای اسلامی محل یا سایر مراجع ذی صلاح یا شهادت شهود یا تحقیقات محلی احراز می‌شود.

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

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

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

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

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

ماده ۳. اداره ثبت اسناد و املاک محل مکلف است آراء هیأت را در دو نوبت به فاصله پانزده روز از طریق روزنامه‌های کثیرالانتشار و محلی آگهی نماید. همچنین این اداره مکلف است در روستاها علاوه بر انتشار آگهی، رأی هیأت را با حضور نماینده شورای اسلامی روستا در محل الصاق نماید. صورت‌مجلس الصاق آگهی با امضاء نماینده اداره ثبت اسناد و املاک و نماینده شورای اسلامی روستا در پرونده ضبط می‌شود. در

صورتی که اشخاص ذی‌نفع به آراء اعلام شده اعتراض داشته باشند باید از تاریخ انتشار آگهی و در روستاها از تاریخ الصاق در محل تا دو ماه اعتراض خود را به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم و رسید اخذ نمایند. معترض باید ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض مبادرت به تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل نماید و گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت محل تحویل دهد. در این صورت اقدامات ثبت، موکول به ارائه حکم قطعی دادگاه است. در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض، گواهی تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل را ارائه نکند، اداره ثبت محل باید مبادرت به صدور سند مالکیت نماید. صدور سند مالکیت مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نیست.

ماده ۴. در صورتی که تشخیص حدود واقعی ملک با اشکال مواجه شود به‌طوری که نقشه‌برداری از کل ملک امکان‌پذیر نباشد، کارشناس یا هیأت کارشناسان موظفند محدوده‌ای که از چهار طرف به وسیله خیابان یا رودخانه یا جاده و نظایر آنها یا هرگونه عوارض طبیعی مشخص، از سایر قسمت‌های ملک جدا باشد بر مبنای استاندارد حدنگاری (کاداستر)، نقشه‌برداری کنند و قطعه یا قطعاتی که نسبت به آنها تقاضانامه تسلیم شده را در آن منعکس و موقعیت محدوده مذکور را نسبت به نزدیکترین نقطه ثابت غیرقابل تغییر محل، مشخص و مراتب را به‌طور مستدل صورت‌مجلس نمایند. در این صورت، نقشه کلی ملک ضرورت ندارد.

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

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

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

تبصره ۲. تفکیک و افراز نسق‌های زراعی و باغات مشمول «قانون مربوط به اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۳۹/۲/۲۶ و اصلاحات بعدی آن» و اراضی مشمول قانون واگذاری زمین‌های بایر و دایر که بعد از انقلاب به صورت کشت موقت در اختیار کشاورزان قرار گرفته است مصوب ۱۳۶۵/۸/۸ و اصلاحات بعدی آن فقط به میزان نسق اولیه یا سند بیع شرط، مجاز است و صدور سند تفکیکی برای صاحب نسق اولیه یا سند بیع شرط یا خریداران از آنها به میزان نسق اولیه یا سند بیع شرط، بلامانع می‌باشد.

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

تبصره ۴. صدور سند مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغات در صورتی که میزان تصرفات متقاضی ثبت، بیش از نسق زراعی

یا باغی باشد، چنانچه معارضی وجود نداشته باشد با رأی هیأت بلامانع است.

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

تبصره. صدور سند تفکیکی برای آپارتمان‌های مشمول این ماده براساس «قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶ و اصلاحات بعدی آن» صورت می‌گیرد.

ماده ۸. در صورتی که سند مورد تقاضا، اراضی کشاورزی و نسق زراعی و باغ باشد، هیأت باید با توجه به محل وقوع اراضی حسب مورد، نظر وزارتخانه‌های راه و شهرسازی یا جهاد کشاورزی را استعلام نماید. مراجع مذکور مکلفند ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ با رعایت قانون ملی کردن جنگل‌ها مصوب ۱۳۴۱/۱۰/۲۷ و اصلاحات بعدی آن، قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی مصوب ۱۳۸۹/۴/۲۳، قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درخت مصوب ۱۳۵۲/۵/۱۱ و اصلاحات بعدی آن، قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاح بعدی آن، قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن

و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب ۱۳۸۱/۵/۶ و قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام و با رعایت ماده (۶) این قانون اعلام نظر نمایند. در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت مذکور یا ارسال پاسخ خلاف واقع، متخلف به انفصال موقت از خدمت دولتی به مدت سه ماه تا یک سال توسط هیأت‌های رسیدگی به تخلفات اداری محکوم می‌شود. در صورت تکرار، متخلف یا متخلفین به انفصال دائم از خدمات دولتی محکوم می‌گردند.

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

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

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

تبصره. در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت دو ماهه یا ارسال پاسخ خلاف واقع، متخلف به انفصال موقت از خدمت دولتی به مدت سه ماه

تا یک سال محکوم و در صورت تکرار، به انفصال دائم از خدمات دولتی محکوم می‌شود.

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

تبصره. شهرداری‌ها می‌توانند تنها درباره املاک اختصاصی خود با انتقال ملک به متصرف موافقت نمایند.

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

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

ماده ۱۳. هرگاه در مورد قسمتی از ملک مورد درخواست متقاضی، قبلاً اظهارنامه ثبتی پذیرفته نشده یا تقدیم نشده باشد، هیأت به موضوع رسیدگی و نظر خود را جهت تنظیم اظهارنامه حاوی تعیین حدود، به واحد ثبتی ابلاغ می‌کند. واحد ثبتی مکلف است پس از تنظیم اظهارنامه

حاوی تحدید حدود، مراتب را در اولین آگهی نوبتی و تحدید حدود به صورت همزمان به اطلاع عموم برساند.

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

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

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

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

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

ماده ۱۶. برای املاکی که در اجرای مقررات ماده (۱۴۷) اصلاحی قانون

ثبت اسناد و املاک در موعد مقرر پرونده تشکیل شده و تاکنون منجر به صدور رأی و یا قرار بایگانی نشده است، رسیدگی به پرونده یادشده مطابق مقررات این قانون به عمل می‌آید.

ماده ۱۷. از متقاضیان موضوع این قانون به هنگام صدور سند مالکیت، علاوه بر بهای دفترچه مالکیت، تعرفه سند و معادل پنج درصد (۰.۵٪) بر مبنای ارزش منطقه‌ای ملک و در نقاطی که ارزش منطقه‌ای معین نشده بر مبنای برگ ارزیابی که براساس قیمت منطقه‌ای املاک مشابه تعیین می‌شود، اخذ و به حساب خزانه‌داری کل کشور واریز می‌شود.

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

تبصره ۲. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به منظور ایجاد زیرساخت لازم و پرداخت حق‌الزحمه اعضاء هیأت برای هر پرونده پنج درصد (۰.۵٪) بر مبنای ارزش منطقه‌ای از متقاضی اخذ می‌نماید. درآمد حاصل از اجرای این تبصره به خزانه واریز و صددرصد (۱۰۰٪) آن جهت اجرای این تبصره در اختیار سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار می‌گیرد.

میزان حق‌الزحمه اعضاء هیأت و کارشناسان رسمی و نحوه هزینه‌کرد ایجاد زیرساخت‌های لازم به موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف سه ماه توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارت دادگستری تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

ماده ۱۸. ترتیب تشکیل جلسات و نحوه رسیدگی هیأت‌ها و کارشناسان مطابق آیین‌نامه‌ای است که توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

با همکاری وزارت دادگستری تهیه می‌شود و حداکثر ظرف سه ماه پس از لازم‌الاجراء شدن این قانون به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد. قانون فوق مشتمل بر هجده ماده و نوزده تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ بیستم آذرماه یک هزار و سیصد و نود مجلس شورای اسلامی تصویب شد و در تاریخ ۱۳۹۰/۹/۳۰ به تأیید شورای نگهبان رسید.

آمین نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت

ثبتي اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی

مصوب ۱۳۹۱/۴/۲۵

در اجرای تکالیف مقرر در مواد ۱۵ و ۱۷ و ۱۸ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ مجلس شورای اسلامی، آیین‌نامه اجرائی متضمن ترتیب تشکیل جلسات، نحوه رسیدگی هیأت‌ها و کارشناسان و نحوه دریافت و هزینه‌کرد وجوه قانونی به شرح زیر به تصویب می‌رسد.

ماده ۱. در این آیین‌نامه عبارات و اصطلاحات زیر در معانی مشروحه ذیل بکار می‌رود:

۱. قانون: قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ مجلس شورای اسلامی.
۲. آیین‌نامه: آیین‌نامه اجرائی مذکور.
۳. هیات یا هیات‌های حل اختلاف موضوع ماده یک قانون.
۴. کارشناس: نماینده و نقشه‌بردار و کارشناس ثبتی که به موجب ابلاغ مدیر کل ثبت استان به عنوان کارشناس تعیین می‌گردد.
۵. دبیر هیات: کارمندی که به موجب ابلاغ مدیر کل ثبت استان به عنوان دبیر هیات تعیین می‌گردد.
۶. واحد ثبتی: اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان.
۷. دستگاه صاحب زمین: موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی که مالک یا متولی ملک می‌باشد.
۸. ملک جاری: ملکی که اظهارنامه ثبتی برای آن تنظیم گردیده اما تاکنون در دفتر املاک ثبت نشده است.
۹. بانک اطلاعات: بانک حاوی اطلاعات املاک در زمینه اقدامات انجام شده توسط هیات و دبیرخانه موضوع این قانون

۱۰. هیات نظارت: هیات موضوع ماده ۶ قانون اصلاح ثبت اسناد و املاک، مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸.

ماده ۲. مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان موظف است ضمن ایجاد دبیرخانه و تعیین دبیر و نیروی انسانی و ملزومات مورد نیاز دبیرخانه، مقدمات پذیرش تقاضاها و تشکیل جلسات هیأت‌ها را فراهم نماید. دبیر هیأت توسط مدیر کل ثبت استان از بین استان از بین کارکنان رسمی و متعهد و متخصص به امور ثبتی و رایانه انتخاب می‌گردد.

ماده ۳. در هر واحد ثبتی یک دبیرخانه تشکیل می‌شود و به تعداد مورد نیاز نیروی انسانی در اختیار خواهد داشت. مسئولیت دبیرخانه به عهده دبیر هیأت می‌باشد. جلسات هیأت رسیدگی مطابق مقررات در دبیرخانه تشکیل و در صورت تراکم کار و ضرورت تشکیل دو یا چند هیأت دبیرخانه باید متناسب با انجام امور هیأت‌های مذکور مهیا گردد. مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان مکلف است پیگیری و هماهنگی لازم جهت معرفی اعضاء هیأت‌ها را با رئیس کل دادگستری استان، مدیران راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی به عمل آورد.

ماده ۴. متقاضی صدور سند مالکیت در اجرای مقررات قانون و آیین‌نامه از طریق مراجعه به درگاه الکترونیکی سازمان ثبت اسناد و املاک و تکمیل فرم تقاضانامه الکترونیکی و اسکن مدارک و مستندات مورد نیاز، تصویر مصدق مدارک و فایل نقشه را از طریق پست به دبیرخانه هیأت ارسال می‌نماید.

تبصره ۱. متقاضی در صورت تمایل می‌توان جهت تکمیل فرم تقاضانامه الکترونیکی و ارائه مدارک مورد نیاز به یکی از دفاتر اسناد رسمی مراجعه نماید. دفاتر مکلفند به نمایندگی از طرف متقاضی مطابق ضوابط آیین‌نامه

پس از تکمیل فرم الکترونیکی تقاضا، نسبت به ارسال مدارک مورد نیاز به هیات‌ها اقدام نمایند.

تبصره ۲. متقاضی مکلف است در صورت تغییر محل سکونت یا شماره تلفن یا آدرس الکترونیکی مراتب را به واحد ثبتی مربوط اعلام کند.

ماده ۵. دبیرخانه درخواست‌های واصل شده را به ترتیب تاریخ وصول بررسی و پس از ممیزی آن و مطابقت مدارک اسکن شده با تصاویر مصدق آن و اخذ گواهی تثبیت موقعیت نقشه ملک در سوابق کاداستر و احراز موضوع مبادرت به ثبت تقاضا نموده و به طریق الکترونیکی شماره پیگیری را به متقاضی اعلام می‌نماید. در صورتی که تصویر مصدق مدارک مالکیت ظرف مدت ۲۰ روز به دبیرخانه واصل نگردد، دبیرخانه مراتب را به نحو الکترونیکی به متقاضی اخطار و چنانچه ظرف ۲۰ روز مدارک به دبیرخانه تسلیم نشود، فایل مذکور بایگانی و به مدت ۳ ماه نگهداری و پس از آن در صورت عدم مراجعه حضوری متقاضی حذف خواهد شد. چنانچه مدارک مصدق ارسالی ناقص بوده یا با محتوای فایل الکترونیکی ارسالی مغایرت داشته باشد، دبیرخانه مراتب نقص یا مغایرت را به نحو الکترونیکی در دو نوبت به فاصله ۲۰ روز به متقاضی اعلام می‌نماید. متقاضی مکلف است ظرف ۳۰ روز نسبت به رفع نقص اقدام و الا تقاضای وی با نظر هیأت رد می‌گردد.

تبصره در خصوص درخواست‌هایی که از طریق دفترخانه ارسال می‌شود، در صورت عدم وصول مدارک به دبیرخانه هیات، ضمن ارسال اخطار به متقاضی، مراتب به دفترخانه نیز اخطار خواهد شد.

ماده ۶. دبیرخانه مکلف است کلیه مراحل ثبت تقاضاها و ممیزی مدارک را در سیستم، ثبت و پس از تکمیل و تعیین نوبت مراتب را به متقاضی

اعلام و پس از استعلام وضعیت ثبتی ملک و دریافت پاسخ، پرونده‌ها را به ترتیب نوبت جهت رسیدگی به هیات ارسال نماید. بدیهی است سوابق ثبت شده قابل تغییر نمی‌باشد و باید تحت شبکه در بانک اطلاعات واحد ثبتی و بانک‌های دیگری که از طریق مرکز توسعه فناوری اطلاعات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور پیش‌بینی خواهد شد، نگهداری شود.

تبصره ۱. چنانچه مالک رسمی ملک مورد تقاضا، نهاد عمومی غیردولتی باشد و شخص به صورت عادی ملک را خریداری و متقاضی ثبت باشد لازم است دبیر هیات ابتدا نظر دستگاه مربوط را اخذ و سپس در هیات مطرح نماید. در مواردی که نهاد عمومی غیردولتی صرفاً با انتقال اعیانی ملک موافقت نماید هیات با حفظ حقوق مالک نسبت به عرصه، رای به انتقال اعیانی به متقاضی خواهد داد.

تبصره ۲. در رابطه با درخواست مرتبط به نسق زراعی دبیر هیات مکلف است پس از دریافت مستندات مربوط به میزان نسق اولیه، مراتب را به هیات ارائه نماید.

تبصره ۳. هر گاه مورد تقاضا زمین مزروعی و یا باغ باشد و یا پلاک‌های ذیربط سابقه ملی یا موات داشته باشد، دبیر هیات موظف است حسب مورد پس از جلب نظر ادارات جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی پرونده را به هیات ارسال نماید.

ماده ۷. نسبت به اشخاصی که قبلاً در اجرای مقررات ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک در موعد مقرر پرونده تشکیل داده‌اند ولی تاکنون پرونده آنها منتهی به صدور رأی و یا قرار بایگانی نگردیده، دبیرخانه مکلف است ضوابط مقرر در ماده ۵ آیین‌نامه با ارسالخطاریه رفع نقص به متقاضیان، اقدام مقتضی را معمول نماید.

ماده ۸. هیات در ساعت غیراداری در محل دبیرخانه تشکیل و با حضور همه اعضاء رسمیت می‌یابد و پس از بررسی مدارک و دلایل ارائه شده مبادرت به صدور رأی می‌نماید. در صورت نقص پرونده و ضرورت تحقیقات بیشتر و جلب نظر کارشناس، هیات قرار ارجاع به کارشناس منتخب را صادر می‌نماید. در صورتی که هیات تشخیص دهد درخواست متقاضی خارج از شمول مقررات قانون بوده و یا ملک مورد تقاضای ثبت از اراضی دولتی، ملی، موات، منابع طبیعی و عمومی باشد، رأی به رد درخواست متقاضی صادر می‌کند.

تبصره در صورتی که صدور سند مالکیت به نحو مفروز ممکن نباشد، هیات می‌تواند با درخواست متقاضی پس از تعیین ماخذ شش‌دانگ با رعایت سایر مقررات رأی به صدور سند مالکیت مشاعی صادر نماید.

ماده ۹. در مواردی که هیأت حضور متقاضی یا صاحبان عرصه و یا سایر اشخاص را برای ادای توضیح لازم بداند دبیر هیأت موظف است ترجیحاً از طریق پیامک یا آدرس الکترونیکی و در صورت عدم امکان با ارسال اخطار کتبی از آنان دعوت به عمل آورد. چنانچه دعوت‌شدگان در موعد مقرر حاضر نشوند هیات برای نوبت دوم از آنان دعوت نموده و در صورت عدم مراجعه و اطمینان از اطلاع مخاطب در این خصوص، تصمیم مقتضی اتخاذ خواهد نمود.

ماده ۱۰. کارشناس موظف است نسبت به امور ارجاعی ظرف مدت ۲۰ روز پس از دریافت قرار کارشناسی با حضور متقاضی به محل مراجعه و نقشه ارائه شده را با تصرفات فعلی و مدارک خرید تطبیق دهد و در صورتی که تصرفات مالکانه و بلامعارض متقاضی یا متقاضیان احراز شود و تصرفات وی با میزان خریداری و یا سهم مشاعی منطبق باشد صورتجلسه

احراز تصرف حاوی «خلاصه وضعیت ثبتی ملک، آخرین مالک رسمی، نحوه خرید متقاضی از مالک و حدود آن، مساحت عرصه، قدمت اعیان، نوع ملک، حقوق ارتفاقی، شماره فرعی و اصلی، بخش، نحوه تصرفات ارزش عرصه و اعیان، نوع حد فاصل و پلاک مجاورین» را با ذکر سلسله ایادی تنظیم و به امضاء چهار نفر از مجاورین یا معتمدین محلی و نیز متقاضی رسانیده و به همراه نقشه ترسیمی به دبیر هیات تسلیم نماید.

تبصره ۱. در صورتی که تعداد متصرفین در یک پلاک ثبتی اعم از اصلی یا فرعی یا یک بلوک متعدد باشند و هیات ارجاع امر به کارشناس را ضروری بداند و انجام کارشناسی در توان واحد ثبتی نباشد رئیس واحد ثبتی مکلف است مراتب را به اداره کل ثبت استان جهت ارجاع به هیات کارشناسی اعلام نماید. هیأت کارشناسی موظف است مطابق ضوابط آیین‌نامه ضمن بازدید از محل و تطبیق مدارک متقاضیان با محل و سوابق ثبتی، گزارش و نظر کارشناسی را به تفکیک هر تقاضا به نحو مستند به هیأت ارائه نماید.

تبصره ۲. عدم پرداخت هزینه کارشناسی توسط تعدادی از متقاضیان قطعات مفروزی مانع از انجام کار کارشناسی نسبت به تقاضای سایر متقاضیان که هزینه کارشناسی را پرداخت نموده‌اند، نخواهد بود.

تبصره ۳. در صورت اعتراض متقاضی به گزارش کارشناس منتخب، هیات می‌تواند کارشناس دیگری را جهت تجدیدنظر کارشناسی تعیین نماید.

تبصره ۴. چنانچه کارشناس در مهلت مقرر نظر کارشناسی خود را ارائه ننماید، موضوع در هیأت مطرح و در صورت لزوم نسبت به تعیین کارشناس دیگر اقدام خواهد شد. در صورت مسامحه کارشناس و تکرار آن، موضوع در هیات مطرح و نام وی از لیست کارشناسان حذف و از

ارائه کار جدید به وی خودداری خواهد شد. در صورتی که واحد ثبتی از جهت تعداد کارشناس دارای محدودیت بوده و یا پاسخگوی امور ارجاعی نباشد، رئیس واحد ثبتی با همکاری مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان کارشناسان را از واحدهای دیگر انتخاب و به هیات معرفی می‌نماید.

ماده ۱۱. نسبت به املاکی که تشخیص حدود واقعی آن امکان‌پذیر نمی‌باشد کارشناس یا هیات کارشناسی موظف است با رعایت ماده ۴ قانون مساحت کل پلاک را پس از کسر گذرهای احداثی مشخص و تناسب تصرفات متقاضی نسبت به سهم مشاعی وی را به هیات گزارش نماید.

تبصره در صورتی که ملک دارای تعارض در سوابق ثبتی بوده و یا مشمول مقررات ماده یک قانون نباشد، کارشناس مستنداً گزارش لازم را در فرم جداگانه تهیه و به هیات تسلیم می‌نماید.

ماده ۱۲. دبیر هیات مکلف است نسبت به پرونده‌هایی که به کارشناس ارجاع شده پس از وصول نظریه کارشناس و استعلام وضعیت ثبتی، پرونده را به هیات ارائه نماید. چنانچه ملک مورد تقاضا جاری و دارای سابقه اعتراض باشد و نتیجه آن مشخص نگردیده باشد، دبیر هیات موضوع را از مرجع قضائی مربوط استعلام و در خصوص سایر محدودیت‌ها پس از انجام مکاتبات لازم نتیجه را به هیات ارسال می‌نماید.

ماده ۱۳. دبیر هیات مکلف است کلیه آراء صادره از هیات رادر بانک اطلاعات مربوط ثبت و عندالاقضاء جهت اجرا به واحد ثبتی ارسال نماید. واحد ثبتی مکلف است پس از انتشار آگهی موضوع ماده ۳ قانون، در رابطه با املاکی که قسمتی از آن درخواست ثبت نشده است با رعایت ماده ۱۳ قانون پس از تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود، آگهی نوبتی و تحدید حدود را به صورت هم زمان منتشر نماید و در خصوص املاکی

که سابقه تحدید حدود، ندارد، آگهی تحدید حدود را به صورت اختصاصی منتشر نماید. در آگهی ماده ۳ لازم است نام و نام‌خانوادگی متقاضی یا متقاضیان، پلاک اصلی و فرعی ملک، محل وقوع آن، نوع، مساحت و نام و نام‌خانوادگی مالک رسمی قید گردد. در صورت وقوع اشتباه در موارد فوق، آگهی مذکور تجدید خواهد شد.

ماده ۱۴. صدور سند مالکیت منوط به تأیید صحت انتشار آگهی و عدم وصول اعتراض و یا تعیین تکلیف اعتراض و نیز پرداخت هزینه‌های متعلقه می‌باشد. در خصوص املاک جاری پس از تأیید موارد فوق و نیز حصول اطمینان از انجام عملیات ثبتی، مبادرت به صدور سند مالکیت خواهد شد.

ماده ۱۵. کارشناسان منتخب باید علاوه بر دارا بودن صلاحیت‌های عمومی و فقدان پیشینه سوء واحد یکی از شرایط زیر باشند:

الف) دارندگان مدارک کارشناسی و بالاتر در رشته‌های حقوق یا نقشه‌برداری با داشتن حداقل ۲ سال سابقه کار و سایر رشته‌ها با داشتن حداقل ۴ سال سابقه کار در امور تخصصی ثبتی.

ب) دارندگان مدارک کاردانی در رشته حقوق با گرایش علوم ثبتی با داشتن حداقل ۵ سال سابقه کار و سایر رشته‌ها با داشتن حداقل ۷ سال سابقه کار در امور تخصصی ثبتی.

ج) دارندگان مدرک دیپلم با داشتن حداقل ۱۰ سال سابقه کار در امور تخصصی ثبتی.

ماده ۱۶. چنانچه آراء هیات‌ها در حین انشاء دچار سهو قلم و یا اشتباه جزئی گردد و این ایراد خللی به اساس رای وارد ننماید، هیات تا قبل از ثبت ملک در دفتر املاک می‌تواند نسبت به تصحیح رای اقدام نماید.

در صورت ثبت ملک در دفتر املاک، مراتب در هیات نظارت مطرح و اتخاذ تصمیم خواهد شد.

ماده ۱۷. میزان هزینه کارشناس به شرح زیر تعیین خواهد شد و باید قبل از شروع کار توسط متقاضی به حساب خاص در خزانه‌داری کل کشور واریز گردد:

الف) دستمزد کارشناسی ساختمان‌ها و تاسیسات:

۱. تا ۲۰۰ مترمربع مقطوعاً ۳۰۰/۰۰۰ ریال؛
۲. بیش از ۲۰۰ مترمربع تا ۵۰۰ مترمربع مقطوعاً ۴۰۰/۰۰۰ ریال؛
۳. بیش از ۵۰۰ مترمربع تا ۱۰۰۰ مترمربع مقطوعاً ۵۰۰/۰۰۰ ریال؛
۴. مازاد بر ۱۰۰۰ مترمربع به ازاء هر مترمربع ۴۰۰ ریال (حداکثر ۹ میلیون ریال)؛

ب) دستمزد کارشناسی اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی:

۱. تا یک هکتار ۵۰۰/۰۰۰ ریال؛
۲. در مواردی که مساحت ملک بیش از یک هکتار باشد به ازاء هر هکتار مازاد، ۱۵ درصد به دستمزد اضافه می‌شود و حداکثر ۴ میلیون ریال می‌باشد.

تبصره. در صورتی که حسب تشخیص هیات انجام کار کارشناسی به کارشناس رسمی محول گردد، هزینه کارشناسی مطابق با تعرفه کارشناسان رسمی پرداخت خواهد شد.

ماده ۱۸. هیات حل اختلاف پس از وصول نظر کارشناسی، دستور پرداخت دستمزد را به رئیس واحد ثبتی خواهد داد.

ماده ۱۹. در اجرای تبصره ماده ۱۷ قانون و به منظور ایجاد زیرساخت

لازم و پرداخت حق الزحمه اعضاء هيات و ساير کارکنان، از متقاضيان موضوع اين قانون براي هر پرونده پنج درصد بر مبنای ارزش منطقه‌ای اخذ و به حساب خاص در خزانه‌داری کل کشور واریز و به شرح زیر هزینه می شود.

الف) حق الزحمه هر یک از اعضاء هیات‌های حل اختلاف به ازاء هر رأی پنجاه هزار ریال.

ب) حق الزحمه دبیر هیأت حل اختلاف به ازاء هر پرونده مبلغ ده هزار ریال.

ماده ۲۰. از هر یک از متقاضیان در موقع ثبت‌نام مبلغ پانصد هزار ریال (از محل وجوه موضوع تبصره ماده ۱۷ قانون) به صورت علی‌الحساب اخذ و به حسابی که به همین منظور افتتاح شده واریز می‌شود. تبصره ۱. وجوه دریافتی مزبور تا مرحله صدور سند مالکیت به صورت علی‌الحساب تلقی می‌گردد.

تبصره ۲. حق الزحمه اعضاء و دبیر هیات پس از صدور رأی قابل پرداخت می‌باشد.

ماده ۲۱. در راستای ایجاد زیرساخت لازم و ارتقاء سطح کیفی و جبران کسری هزینه استان‌هایی که موجودی حساب آنها تکافوی پرداخت‌های مقرر را نمی‌نماید و نیز تامین تجهیزات، امکانات، خودرو، پرداخت حق الزحمه به افرادی که به تشخیص سازمان به نحوی در اجرای اهداف موضوع قانون منشاء اثر بوده‌اند و همچنین تامین و ترغیب نیروی انسانی مورد نیاز واحدهای ثبتي و احداث، توسعه و تجهیز ساختمان‌ها و ساير هزینه‌های مورد نیاز واحدهای ثبتي، وجوه ماخوذ با اولویت پرداخت

حق الزحمه هیات‌ها تحت‌نظر رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک هزینه خواهد شد.

این آیین‌نامه در ۲۱ ماده و ۱۵ تبصره در تاریخ ۹۱/۴/۲۵ به تصویب رئیس قوه قضائیه رسید و از این تاریخ لازم‌الاجراء می‌باشد.

قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردقتران

و دقتران مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵

فصل اول. تشکیلات دفترخانه

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

ماده ۲. اداره امور دفترخانه اسناد رسمی به عهده شخصی است که با رعایت مقررات این قانون بنا به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با جلب نظر مشورتی کانون سردفتران و به موجب ابلاغ وزیر دادگستری منصوب و سردفتر نامیده می‌شود.

تبصره. تا زمانی که در مراکز استان کانون سردفتران تأسیس نشده نظر مشورتی دادستان شهرستان محل و در محل‌های فاقد دادسرا نظر دادگاه بخش محل جلب خواهد شد.

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

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

ماده ۵. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است هر ساله از طریق سازمان سنجش آموزش کشور نسبت به برگزاری آزمون سردفتری و

دفترباری اقدام نماید. داوطلبانی که حداقل هفتاد درصد (۷۰٪) امتیاز میانگین نمرات یک درصد (۱٪) حائزان بالاترین امتیاز را کسب کنند، به عنوان پذیرفته شده، جهت طی مراحل مقتضی به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور معرفی می‌شوند. هرگونه انتقال موضوع این ماده از جمله انتقال امتیاز موضوع ماده (۶۹) این قانون منوط به قبولی انتقال گیرنده در آزمون مذکور است.

تبصره. برای مشمولان بند «چ» ماده (۸۸) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴/۱۲/۱۳۹۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی، نصاب مذکور در این ماده حداقل شصت درصد (۶۰٪) است.^۱

فصل دوم. انتخاب سردفتران و دفتریاران و صلاحیت آن‌ها

ماده ۶. اشخاص زیر را می‌توان به سردفتری دفترخانه اسناد رسمی تعیین نمود.

۱. (اصلاحی ماده ۴ قانون تسهیل صدور مجوزهای کسب‌وکار مصوب ۱۴۰۱/۰۱/۳۰) - (ماده ۵ مصوب ۱۳۵۴ - پس از تصویب این قانون تأسیس دفترخانه با توجه به نیازمندی‌های هر محل تابع ضابطه زیر خواهد بود. در شهرها برای حداقل هر پانزده هزار نفر و حداکثر بیست هزار نفر با توجه به آمار و درآمد حاصل از حق ثبت معاملات یک دفترخانه، شهرها و بخش‌هایی که جمعیت آنها کمتر از پانزده هزار نفر باشد یک دفترخانه خواهد داشت. اجازه تجدید فعالیت دفترخانه‌ای که به علت انفصال دائم سردفتر تعطیل شده در حکم تأسیس دفترخانه جدید خواهد بود. همچنین است در مورد بازنشستگی و فوت سردفتر که پس از انقضای مدت‌های مقرر در ماده ۶۹ این قانون در حال تعطیل باقی بماند.

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

۱. اشخاصی که دارای لیسانس حقوق در رشته قضائی یا منقول از دانشکده الهیات یا دانشکده سابق معقول و منقول باشند.
 ۲. کسانی که دارای دو سال سابقه خدمات قضائی یا وکالت پایه یک دادگستری باشند.
 ۳. سایر لیسانسیه‌ها به شرط داشتن سه سال سابقه دفترباری.
 ۴. اشخاصی که از مراجع مسلم دارای تصدیق اجتهاد طبق آیین‌نامه‌ای که به تصویب وزارت دادگستری می‌رسد باشند.
 ۵. دفتربارانی که دارای گواهی قبولی امتحان مخصوص سردفتری و دفترباری موضوع شق سوم ماده ۱۰ قانون دفتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۶ باشند به شرط داشتن پنج سال سابقه دفترباری.
 ۶. دفتربارانی که دارای دیپلم کامل متوسطه باشند به شرط داشتن هفت سال سابقه دفترباری اول.
 ۷. دفترباران اول که در تاریخ تصویب این قانون شاغل بوده و ۱۵ سال سابقه دفترباری اعم از متناوب و مستمر داشته باشند.
- تبصره ۱.** متصدیان دفاتر اسناد رسمی که تا تاریخ اجرای این قانون با رعایت مقررات قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۶ درجه‌بندی شده‌اند کماکان صلاحیتشان برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی محدود به حدودی است که در آخرین اجازه‌نامه آنها ابلاغ شده است.
- تبصره ۲.** پس از تصویب این قانون سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نسبت به تطبیق وضع سردفتران که براساس قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۶ منحصراً در حد قانونی درجات دوم و سوم انجام وظیفه می‌کنند با مقررات این قانون طبق آیین‌نامه‌ای که به تصویب وزارت دادگستری می‌رسد اقدام خواهند کرد.

تبصره ۳. به منظور تربیت کادر علمی و فنی برای سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و دفتر اسناد رسمی وزارت علوم و آموزش عالی با جلب نظر وزارت دادگستری با توجه به آیین‌نامه‌ای که طبق مقررات این قانون تدوین و به تصویب وزارت علوم و آموزش عالی و وزارت دادگستری خواهد رسید از طریق تشکیل کلاس‌های مخصوص یا تأسیس رشته‌ای خاص در دانشکده‌ها یا منظور نمودن فنون مزبور در برنامه‌های تحصیلی آموزشگاه‌های عالی اقدام خواهد کرد. فارغ‌التحصیلان رشته مزبور بر سایر داوطلبان سردفتری و دفتریاری حق تقدم خواهند داشت.

ماده ۷. دارندگان دانشنامه لیسانس را بدون کارآموزی و دارندگان دیپلم کامل متوسطه را به شرط یک سال کارآموزی می‌توان به دفتریاری دفاتر اسناد رسمی انتخاب نمود. دفتریارانی که در تاریخ تصویب این قانون به دفتریاری اشتغال دارند کماکان دفتریار شناخته می‌شوند.

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

ماده ۸. به وزارت دادگستری اجازه داده می‌شود از تاریخ تصویب این قانون تا ده سال در صورتی که برای تصدی دفتر اسناد رسمی و دفتریاری در خارج از مراکز استان داوطلب واجد شرایط موضوع مواد ۶ و ۷ این قانون موجود نباشد از میان اشخاص واجد شرایط طبق قانون سابق انتخاب کند سازمان ثبت اسناد و املاک کشور فقط در صورتی با تقاضای انتقال این افراد به محل دیگر موافقت می‌نماید که در محل جدید نیز داوطلب واجد شرایط وجود نداشته باشد.

ماده ۹. سن سردفتران در بدو اشتغال نباید کمتر از بیست و چهار سال

و بیشتر از پنجاه سال و سن دفترياران نبايد کمتر از بيست سال و بيستر از پنجاه سال باشد.

ماده ۱۰. پس از تصويب اين قانون هر يك از سردفتران و دفترياران اول كه داراي سي سال سابقه خدمت اعم از متوالي يا متناوب (اعم از سردفتری و دفترياری اول) باشد می تواند تقاضای بازنشستگی کند. نحوه استفاده اين اشخاص از مزایای بازنشستگی به موجب آيين نامه موضوع ماده ۶۸ اين قانون تعيين خواهد شد.

ماده ۱۱. سردفتران و دفترياران اول پس از رسيدن به سن ۶۵ سال تمام براساس مقررات اين قانون بازنشسته خواهند شد. ملاک تشخیص سن شناسنامه ای است که در بدو اشتغال به کار ارائه شده است. تبصره. سردفتران و دفترياران اول که در تاريخ تصويب اين قانون به کار اشتغال دارند می توانند تا سن ۷۰ سال تمام به کار ادامه دهند.

ماده ۱۲. اشخاص زير را نمی توان به سمت سردفتری يا دفترياری انتخاب يا ابقاء کرد.

۱. اتباع بيگانه.

۲. کسانی که تحت قيمومت يا ولايت هستند.

۳. محکومين به انفصال دائم از خدمات دولتی يا قضائی يا وکالت دادگستری و همچنين محکومين به انفصال موقت از خدمات و مشاغل مزبور در مدت انفصال يا تعليق.

۴. محکومين به جنایات عمدی و محکومين به ارتکاب جنحه های منافی عفت و همچنين محکومين به جنحه هایی که مطابق قانون مستلزم محرومیت از بعضی حقوق اجتماعی مذکور در ماده ۱۵ قانون مجازات

- عمومی است و همچنین اشخاصی که احراز شود به اتهامات جنایات عمدی تحت محاکمه هستند.
۵. اشخاص مشهور به فساد عقیده و معتادین به مواد مخدر و کسانی که فاقد صلاحیت اخلاقی باشند.
- ماده ۱۳. سردفتران و دفتریاران که به اتهام ارتکاب جنایت عمدی مطلقاً و یا به اتهام ارتکاب جنحه‌های مذکور در ماده ۱۹ قانون مجازات عمومی از طرف مراجع قضائی علیه آنها کیفر خواست صادر شود تا صدور حکم قطعی معلق خواهند شد و در صورتی که سردفتر معلق شود دفترخانه تا روشن شدن تکلیف نهائی سردفتر معلق به کفالت دفتریار واجد شرایط یا سردفتر دیگری اداره خواهد شد و در صورت براءت از اتهام منتسب سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است بلافاصله اجازه اشتغال مجدد او را صادر نماید.
- ماده ۱۴. یک سردفتر نمی‌تواند متصدی امور دو دفترخانه باشد کفالت دفترخانه دیگر در مواردی که به موجب این قانون مقرر است تصدی محسوب نمی‌شود. وظائف سردفتر کفیل نسبت به امور دفترخانه‌ای که سردفتر آن در حال تعلیق یا مرخصی یا معذوریت است و یا به علت فوت یا بازنشستگی سردفتر دفترخانه تعطیل شده است در هر یک از شقوق مذکور در فوق طبق آیین‌نامه تعیین خواهد شد.
- ماده ۱۵. مشاغل زیر منافی شغل سردفتری و دفتریاری است.
۱. قضاوت و وکالت دادگستری و عضویت در مؤسسات دولتی و وابسته به دولت و شهرداری‌ها.
۲. اشتغال به امر تجارت بنا به تعریف ماده یک قانون تجارت.

۳. عضویت در هیأت‌مدیره و مدیریت عامل شرکت‌های تجاری و بانک‌ها و یا مؤسسات بیمه و مؤسسات دولتی و یا وابسته به دولت.
 ۴. مدیریت روزنامه یا مجله اعم از مدیر مسئول یا مدیر داخلی و صاحب امتیاز و سردبیر (به‌استثناء نشریه کانون سردفتران و مجلاتی که صرفاً جنبه علمی داشته باشد).

تبصره ۱. تدریس در دانشکده‌ها و مدارس عالی با اجازه وزارت دادگستری مانع از اشتغال به شغل سردفتری و یا دفترباری نخواهد بود.
 تبصره ۲. سردفتر یا دفتربار در صورت انتخاب به نمایندگی مجلسین یا شهردار انتخابی با حفظ سمت از اشتغال به سردفتری معذور خواهد بود و در این مدت دفترخانه به تصدی دفتربار واجد شرایط که از طرف سردفتر معرفی می‌شود اداره خواهد شد. مدت نمایندگی سردفتر در مجلسین یا خدمت در سمت شهردار انتخابی جزء سنوات خدمات او محسوب می‌شود.

ماده ۱۶. سردفتران و دفترباران قبل از اشتغال به کار باید سوگند یاد نمایند (متن سوگند و ترتیب اجرای آن به موجب آیین‌نامه خواهد بود).
 ماده ۱۷. سردفتران و دفترباران قبل از شروع به کار باید ضامن معتبر بدهند ترتیب گرفتن ضامن و میزان ضمانت و شرایط و نحوه استفاده از آن به موجب آیین‌نامه خواهد بود.

فصل سوم. مقررات مربوط به دفترخانه و وظایف

سردفتران و دفترباران

ماده ۱۸. کلیه اسناد در دفترخانه‌های اسناد رسمی و در اوراق مخصوصی که از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در اختیار دفترخانه قرار

داده می‌شود تنظیم و فقط در یک دفتر که به نام دفتر سردفتر نامیده می‌شود ثبت می‌گردد و ثبت سند به امضای اصحاب معامله و سردفتر و دفتریار خواهد رسید مگر آنکه دفترخانه فاقد دفتریار باشد.

ماده ۱۹. هر دفترخانه علاوه بر دفتر سردفتر که یک نسخه است دارای دفاتر دیگر که نوع و عنوان و تعداد و نحوه تنظیم و نگهداری آن طبق آیین‌نامه معین می‌شود خواهد بود.

ماده ۲۰. دفتر گواهی امضاء دفتری است که منحصرأ مخصوص تصدیق امضاء ذیل نوشته‌های عادی است و نوشته تصدیق امضاء شده با توجه به ماده ۳۷۵ آیین دادرسی مدنی مسلم‌الصدور شناخته می‌شود. وزارت دادگستری آیین‌نامه لازم را برای گواهی امضاء تهیه و تصویب خواهد کرد.

ماده ۲۱. اصول اسناد رسمی در صورت تقاضای متعاملین به تعداد آنها تهیه می‌شود و به هر حال یک نسخه اضافی تنظیم خواهد شد که نسخه اخیر باید در دفترخانه نگهداری شود. متعاملین می‌توانند از اصول اسناد رونوشت یا فتوکپی اخذ نمایند. در مواردی که نسبت به سند ادعای جعل و یا ادعای عدم مطابقت فتوکپی یا رونوشت یا اصل سند شده باشد دفاتر اسناد رسمی مکلفند به درخواست مراجع صالح قضائی اصل سند را لاک و مهرشده موقتاً به مراجع قضائی مذکور ارسال دارند. و هرگاه مراجع مذکور ملاحظه دفتر را لازم بدانند می‌توانند آن را در محل دفترخانه ملاحظه کنند.

ماده ۲۲. سردفتران و دفتریارانی که در انجام وظایف خود مرتکب تخلفاتی بشوند در مقابل متعاملین و اشخاص ذینفع مسئول خواهند بود هرگاه سندی در اثر تقصیر یا تخلف آنها از قوانین و مقررات مربوط بعضاً یا کلاً از اعتبار افتد و در نتیجه ضرری متوجه آن اشخاص شود علاوه بر

مجازات‌های مقرر باید از عهده خسارت وارد برآیند. دعاوی مربوط به خسارات ناشی از تخلفات سردفتران و دفترباران تابع قوانین و مقررات عمومی خواهد بود.

ماده ۲۳. سردفتر مسئول کلیه امور دفترخانه است و دفتربار اول مسئول اموری است که به موجب مقررات به عهده او محول شده و یا از طرف سردفتر در حدود مقررات انجام آن امور به او ارجاع می‌شود. در مورد اخیر سردفتر و دفتربار مسئولیت مشترک خواهند داشت. در هر مورد که براساس مقررات این قانون دفتربار به جای سردفتر انجام وظیفه می‌کند مسئولیت دفتربار همان مسئولیت سردفتر است و همین حکم در مورد سردفتری که کفالت دفترخانه دیگری را به عهده دارد نسبت به امور کفالت جاری خواهد بود.

ماده ۲۴. سردفتران و دفترباران می‌توانند از مرخصی و معذوریت استفاده نمایند نحوه استفاده از مرخصی و معذوریت و مدت آن به موجب آیین‌نامه‌ای خواهد بود که از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و کانون سردفتران تهران تهیه و به تصویب وزارت دادگستری خواهد رسید.

ماده ۲۵. در موارد مرخصی - بیماری - تعلیق - انفصال موقت و معذوریت دفتربار و نیز در مواردی که دفتربار کفالت دفترخانه را طبق این قانون عهده‌دار شود در صورتی که دفترخانه دارای دفتربار دوم باشد امور مربوط به دفتربار به عهده دفتربار مزبور خواهد بود و هرگاه دفتربار دوم نباشد تا دو ماه وظایف دفتربار را خود سردفتر انجام می‌دهد و اگر مدت‌های بالا زائد بر دو ماه باشد کفالت امور دفتربار موقتاً به عهده دفتربار دفترخانه دیگری گذارده خواهد شد. نحوه کفالت و انتخاب دفتربار کفیل به موجب آیین‌نامه مندرج در ماده ۲۴ تعیین خواهد شد.

ماده ۲۶. در مواردی که سردفتر یا دفتریار کفیل دفترخانه طبق حکم دادگاه انتظامی به انفصال دائم یا سلب صلاحیت محکوم و یا مستعفی یا بازنشسته می‌شود و بالنتیجه دفترخانه تعطیل می‌گردد. مسئول دفترخانه باید بلافاصله اقدام به تحویل کلیه دفاتر و اسناد و اوراق مربوط به دفترخانه بنماید و نیز کلیه وجوه و اوراق بهادار که به هر عنوان به او سپرده شده طبق دستور ثبت محل به دفتر یا دفترخانه یا به دفترخانه‌ای که تعیین می‌شود حسب مورد تحویل دهد در صورت امتناع به شش ماه الی یکسال حبس جنحه‌ای محکوم خواهد شد و همین حکم در مورد سردفتر یا دفتریاری که به علت بیماری یا حادثه قدرت لازم را برای انجام وظیفه به تشخیص پزشک و تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از دست داده باشد در صورت امتناع نیز جاری است.

ماده ۲۷. در موارد مذکور در ماده ۲۶ در صورتی که سردفتر و دفتریار از تحویل دفاتر و اوراق و سوابق مربوط خودداری نمایند علاوه بر تعقیب آن‌ها به شرح ماده ۲۸ رئیس ثبت محل یا نماینده او باید با حضور نماینده دادستان شهرستان دفاتر و اوراق و سوابق را در هر محل که باشد ولو در غیاب سردفتر و دفتریار با تنظیم صورت‌مجلس به جانشین آنها تحویل دهند و یا به اداره ثبت منتقل نمایند.

ماده ۲۸. در صورت فوت سردفتر یا دفتریار کفیل دفترخانه رئیس ثبت محل یا نماینده او با حضور نماینده دادستان و در نقاطی که دادسرا نباشد با حضور دادرس دادگاه بخش یا نماینده او دفاتر و اوراق مربوط به دفترخانه را با تنظیم صورت‌مجلس به سردفتر کفیل و یا به مسئول تعیین شده از طرف رئیس ثبت موقتاً تحویل خواهند داد و در مورد

فوت دفتربار نیز به ترتیب بالا اسناد و اوراق به دفتربار جانشین و یا موقتاً به سردفتر تحویل خواهد شد. در هر مورد که طبق مقررات این قانون دفتربار باید به جای سردفتر انجام وظیفه کند اگر دفتربار واجد شرایط در محل وجود نداشته باشد دفترخانه موقتاً تعطیل و به شرح این ماده عمل خواهد شد. ترتیب انجام امور مربوط به دفترخانه در زمان تعطیل به موجب آیین‌نامه تعیین می‌شود.

ماده ۲۹. سردفتران و دفترباران مکلفند علاوه بر رعایت تکالیف قانونی از نظاماتی که وزارت دادگستری برای آنها مقرر می‌دارد متابعت نمایند همچنین مواد ۴۹ تا ۶۹ قانون ثبت اسناد و املاک در مورد مسئولان دفتر نسبت به سردفتران و دفترباران و سردفتران ازدواج و طلاق نیز جاری است.

ماده ۳۰. سردفتران و دفترباران موظفند نسبت به تنظیم و ثبت اسناد مراجعین اقدام نمایند مگر آن که مفاد و مدلول سند مخالف با قوانین و مقررات موضوعه و نظم عمومی یا اخلاق حسنه باشد که در این صورت باید علت امتناع را کتباً به تقاضاکننده اعلام نمایند.

ماده ۳۱. سردفتران و دفترباران نباید اسنادی را که مربوط به خود یا کسانی که تحت ولایت یا وصایت یا قیمومت آنها هستند و یا با آنها قرابت نسبی یا سببی تا درجه چهارم از طبقه سوم دارند یا در خدمت آنها هستند ثبت نمایند و در صورتی که در محل دفترخانه دیگری نباشد سند با حضور دادستان شهرستان محلی که دفترخانه در حوزه آن واقع است یا رئیس دادگاه بخش یا نماینده آنها با توضیح مراتب در ذیل آن در همان دفترخانه تنظیم و ثبت خواهد شد.

فصل چهارم. تعقیب و مجازات انتظامی

سردفتران و دفتریاران

ماده ۳۲. رسیدگی مقدماتی به شکایات و گزارش‌های مربوط به تخلفات سردفتران و دفتریاران در اداره امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور انجام خواهد شد و اداره مزبور پس از رسیدگی موضوع را با اظهارنظر خود به دادسرای انتظامی سردفتران احاله می‌نماید.

ماده ۳۳. دادسرای انتظامی سردفتران از دادستان و در صورت ضرورت به تعداد لازم دادیار و کارمند دفتری تشکیل خواهد شد.

ماده ۳۴. برای محاکمه انتظامی سردفتران و دفتریاران و سردفتران ازدواج و طلاق هر استان یک دادگاه بدوی در اداره ثبت استان و برای تجدیدنظر احکام غیرقطعی دادگاه‌های بدوی یک دادگاه تجدیدنظر در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تشکیل می‌شود.

ماده ۳۵. دادگاه بدوی و تجدیدنظر سردفتران و دفتریاران هر یک دارای سه عضو اصلی و یک عضو علی‌البدل خواهد بود که به شرح زیر انتخاب می‌شوند:

الف) دادگاه بدوی

۱. یکی از رؤسای شعب مدنی دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری.
۲. یکی از کارمندان مطلع ثبت استان به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.
۳. یکی از سردفتران مرکز استان به انتخاب کانون محل و در صورت عدم تشکیل کانون در محل به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

ب) دادگاه تجدیدنظر

۱. یکی از رؤسای شعب یا مستشاران دیوانعالی کشور به انتخاب وزیر دادگستری.
 ۲. معاون سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در قسمت امور اسناد.
 ۳. یکی از اعضاء اصلی کانون سردفتران تهران به انتخاب کانون.
- ماده ۳۶.** اعضاء دادگاه بدوی و تجدیدنظر باید حداقل پانزده سال و دادستان و دادیاران حداقل ده سال سابقه قضائی یا اداری یا سردفتری داشته باشند و سردفتر محکومیت انتظامی از درجه ۴ به بالا نیز نداشته باشد.
- ماده ۳۷.** ترتیب رسیدگی مقدماتی و صدور کیفر خواست و تشکیل دادگاه بدوی و تجدیدنظر و محاکمه و نحوه ابلاغ و اجرای احکام صادر به موجب آیین نامه وزارت دادگستری خواهد بود. میزان پاداش و مزایای اعضاء دادگاه های مزبور طبق مقررات مربوط تعیین و پرداخت خواهد شد.
- تبصره.** دادستان و دادیاران و اعضاء علی البدل از بین قضات وزارت دادگستری یا کارمندان مطلع ثبت انتخاب خواهند شد.
- ماده ۳۸.** مجازات های انتظامی به قرار ذیل است:
۱. توبیخ با درج در پرونده.
 ۲. جریمه نقدی از ۱/۲۰۰/۰۰۰ تا ۴۸/۰۰۰/۰۰۰ ریال تعیین می گردد^۱.
 ۳. انفصال موقت از اشتغال به سردفتری یا دفتریاری از سه ماه الی شش ماه.

۱. (اصلاحی ۱۳۹۹/۱۱/۸) - بند ۲ ماده ۳۸ (مصوب ۱۳۵۴) - «جریمه نقدی از پانصد ریال الی بیست هزار ریال.»

۴. انفصال موقت از شش ماه تا دو سال.

۵. انفصال دائم.

ماده ۳۹. وجوه حاصل از اجرای بند ۲ ماده فوق به کانون سردفتران تحویل خواهد شد.

ماده ۴۰. طبقه‌بندی تخلفات انتظامی و تطبیق آنها با هر یک از مجازات‌های مذکور در ماده ۳۸ به موجب آیین‌نامه‌ای خواهد بود که به تصویب وزارت دادگستری خواهد رسید.

ماده ۴۱. هر سردفتر یا دفتریاری که دو مرتبه سابقه محکومیت از درجه ۳ به بالا داشته باشد در صورتی که ظرف سه سال پس از قطعیت حکم سابق مرتکب تخلف دیگری بشود دادگاه می‌تواند مجازات اخیر او را تا یک درجه بالاتر تشدید نماید.

ماده ۴۲. در هر مورد که وزیر دادگستری از سوء شهرت یا عدم امانت یا نداشتن صلاحیت علمی یا عملی سردفتر یا دفتریاری اطلاع حاصل کند می‌تواند از دادگاه انتظامی رسیدگی به صلاحیت او را بخواهد هر گاه در نتیجه رسیدگی عدم صلاحیت سردفتر یا دفتریار به یکی از جهات مذکور محرز گردد دادگاه رأی به سلب صلاحیت صادر خواهد کرد این حکم از تاریخ ابلاغ ظرف ده روز قابل اعتراض در دادگاه تجدیدنظر خواهد بود و در صورتی که سردفتر یا دفتریار دارای مدرک علمی رسمی باشد رسیدگی به صلاحیت علمی او جایز نیست.

تبصره. هرگاه وزیر دادگستری رفتار و اخلاق سردفتر یا دفتریاری را مخالف با نظم و حسن جریان امور دفترخانه تشخیص دهد بدون مراجعه به محکمه انتظامی می‌تواند تا شش ماه دستور انفصال صادر نماید.^۱

۱. «قانون تفسیر ماده (۴۲) قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵»

ماده ۴۳. پس از شروع تعقیب هرگاه به تشخیص وزارت دادگستری تصدی سردفتر یا دفتربار منافی با شئون سردفتری یا دفترباری و یا مخالف به احسن جریان امور دفترخانه باشد وزیر دادگستری می‌تواند تعلیق آنان را از دادگاه تجدیدنظر انتظامی بخواهد دادگاه باید به این تقاضا رسیدگی کند و با درنظر گرفتن علل و سوابق امر در صورت اقتضاء حکم تعلیق متخلف را تا خاتمه رسیدگی قطعی تخلف صادر نماید و این حکم غیرقابل شکایت است.

تبصره ۱. در صورتی که پس از رسیدگی انتظامی، دادگاه متخلف را به انفسال موقت محکوم کند مدت انفسال با ایام تعلیق احتساب خواهد شد.

تبصره ۲. در مورد این ماده و ماده ۴۲ رسیدگی فوری و خارج از نوبت خواهد بود.

ماده ۴۴. در صورتی که سردفتر یا دفتربار مشتکی عنه پاسخ کیفر خواست و یا توضیحات موردنظر دادگاه را در موعد مقرر ندهد و همچنین

موضوع استفسار:

(۱) آیا مباشرت رئیس قوه قضائیه در اقدامات مصرح در ماده (۴۲) قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۵۴ لازم است و یا اختیار انجام اقدامات مذکور قابل تفویض به سایر مقامات قوه قضائیه نیز می‌باشد؟

(۲) آیا تصمیمات دادگاه مقرر در ماده (۴۲) قانون فوق‌الذکر مشمول تبصره (۲) ماده (۱۱) قانون دیوان عدالت اداری می‌باشد که در نتیجه از صلاحیت دیوان عدالت خارج باشد و یا این مرجع صلاحیت رسیدگی به شکایت از تصمیمات دادگاه فوق‌الذکر را دارد؟

نظر مجلس:

ماده واحده.

الف) در مورد بند (۱) «انجام اقدامات مذکور قابل تفویض به سایر مقامات قوه قضائیه می‌باشد». ب) در مورد بند (۲) «دیوان عدالت اداری صلاحیت رسیدگی به شکایت از تصمیمات دادگاه مذکور را دارد».

در موردی که حضور او برای ادای توضیحات و رسیدگی لازم باشد و پس از اخطار دفتر دادگاه حاضر نشود دادگاه با توجه به مدارک موجود در پرونده و تحقیقاتی که لازم بداند به موضوع رسیدگی و رأی مقتضی صادر خواهد نمود.

ماده ۴۵. جلب رضایت شاکی و یا استعفای مشتکی عنه مانع از تعقیب انتظامی نیست ولی جلب رضایت شاکی موجب تخفیف مجازات می‌شود. در صورت استعفای سردفتر پس از شروع تعقیب تضمین او تا اجرای حکم قطعی به اعتبار خود باقی خواهد بود.

ماده ۴۶. مرور زمان نسبت به تعقیب انتظامی و تخلفات سردفتران و دفتریاران دو سال از تاریخ وقوع امر مستوجب تعقیب و یا از آخرین تعقیب انتظامی خواهد بود.

ماده ۴۷. در مورد تعلیق یا انفصال موقت سردفتر که دفترخانه به کفالت اداره می‌شود درآمد دفترخانه پس از وضع هزینه بین کفیل و سردفتر معلق یا منفصل بالسویه تقسیم خواهد شد.

ماده ۴۸. مجازات‌های انتظامی درجه ۱ و ۲ قطعی و از درجه ۳ به بالا ظرف ده روز پس از ابلاغ حکم قابل تجدیدنظر است.

ماده ۴۹. وزارت دادگستری صدور ابلاغ اجازه اشتغال مجدد سردفتر یا دفتریار منفصل را به تصفیه محاسبات بدهی‌های مسلم ناشی از شغل او موکول می‌کند.

فصل پنجم. امور مالی

ماده ۵۰. وجوهی که برای تنظیم و ثبت سند در دفاتر اسناد رسمی وصول می‌شود به شرح زیر است:

۱. حق تحریر طبق تعرفه مقرر وزارت دادگستری.
۲. حق ثبت به مأخذ ماده ۱۲۳ قانون اصلاحی قانون ثبت.
۳. مالیات و حق تمبر برابر مقررات قوانین مالیاتی.
۴. سایر وجوهی که طبق قوانین وصول آن به عهده دفترخانه محول است.

تبصره ۱. نسبت به اجور و بهره منجز قید شده در سند هم حق ثبت تعلق خواهد گرفت.

تبصره ۲.

۱. برای ثبت اسنادی که تعیین قیمت موضوع آنها ممکن نباشد حق الثبت هر سند به مأخذ پنجاه هزار (۵۰۰۰۰) ریال وصول خواهد شد.
۲. حق الثبت فسخ یا اقاله معاملات یا اقرار به وصول قسمتی از وجه معامله دویست (۲۰۰) ریال
۳. برای تصدیقاتی که از اداره ثبت گرفته می‌شود هر تصدیق یک هزار (۱۰۰۰) ریال

۴. برای المثنی سند مالکیت علاوه بر بهای دفترچه پانصد (۵۰۰) ریال^۱

ماده ۵۱. نسبت به وجه التزام و وجه الضمان خواه رأساً موضوع سند باشد یا در ضمن معامله و عقد دیگر شرط شده باشد و برای تأمین آن هم مالی به وثیقه گرفته نشده باشد حق ثبت وصول نخواهد شد همچنین هر نوع انتقال بلاعوض و وقف و حبس و وصیت که به نفع مؤسسات مذهبی و خیریه و سازمان‌های فرهنگی و بهداشتی مصرح در مواد مربوط

۱. (اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸) - تبصره ۲ ماده ۵۰ (مصوب ۱۳۵۴) - «برای ثبت اسنادی که تعیین قیمت موضوع آنها ممکن نباشد حق ثبت به مأخذ ده هزار ریال وصول خواهد شد. حق ثبت فسخ یا اقاله معاملات یا اقرار به وصول قسمتی از وجه معامله بیست ریال است.»

به معافیت قانون مالیات‌های مستقیم صورت گیرد از پرداخت حق ثبت معاف خواهد بود همچنین معافیت‌هایی که به موجب قوانین و مقررات خاص مقرر گردیده است کماکان به قوت خود باقی است و نیز موقوفات خاندان پهلوی (بنیاد پهلوی) از پرداخت کلیه هزینه‌های ثبتی معاف است.

ماده ۵۲. برای ایصال وجوه عمومی که به هر عنوان وصول آن طبق مقررات قانونی در عهده دفاتر اسناد رسمی است دفاتر موظفند حقوق متعلق را در برگ مخصوصی که از طرف سازمان ذینفع تهیه و در اختیار دفاتر قرار خواهد گرفت با مشخصات لازم قید کنند و حداکثر پنج روز بعد از امضاء سند به حساب یا حساب‌هایی که معین خواهد شد واریز نمایند. آیین‌نامه اجرائی این ماده را وزارت دادگستری و وزارت امور اقتصادی و دارایی تصویب خواهند کرد.

ماده ۵۳. از درآمد حاصل از حق ثبت، صاحبان دفتر و دفتریارها به ترتیب زیر سهم خواهند برد: تا ششصد ریال در ماه نصف، از ششصد و یک ریال تا چهار هزار ریال نسبت به مازاد ششصد ریال یک پنجم، از چهار هزار و یک ریال تا ده هزار ریال نسبت به مازاد، از چهار هزار ریال یکدهم و از ده هزار و یک ریال تا پنجاه هزار ریال نسبت به مازاد هزار ریال یک بیستم از مبالغ فوق به سردفتر و دفتریار و کمک اعاشه کارکنان دفاتر برابر آیین‌نامه وزارت دادگستری سهمی اختصاص خواهد یافت.

ماده ۵۴. میزان حق تحریر طبق تعرفه تعیین شده وزارت دادگستری خواهد بود که باید هر چهار سال یک بار مورد بررسی مجدد قرار گیرد و در صورت اقتضا در آن تجدیدنظر شود، بیست درصد از حق تحریر دریافتی توسط سردفتر به دفتریار اول پرداخت می‌شود.

ماده ۵۵. در تاریخ ۱۳۶۷/۲/۱۱ نسخ شده است.^۱

ماده ۵۶. کانون سردفتران تهران مکلف است موجودی حساب حق بیمه سردفتران و دفترباران را طبق آیین‌نامه مربوط به مصرف خرید اوراق قرضه یا اسناد خزانه رسانده و یا در بانک ملی به حساب سپرده ثابت بگذارد و از سود آن اقدام به تشکیل صندوق تعاون کند. نحوه خرید و نگهداری اوراق قرضه و اسناد خزانه طبق آیین‌نامه خواهد بود. آیین‌نامه اجرائی این ماده را وزارت دادگستری و وزارت امور اقتصادی و دارایی تصویب خواهند کرد.

ماده ۵۷. از تاریخ اجرای این قانون به منظور کمک‌های ضروری یا دادن وام به سردفتران و دفترباران و کارکنان دفاتر اسناد رسمی صندوقی به نام صندوق تعاون سردفتران و دفترباران تحت نظر کانون سردفتران مرکز تشکیل می‌گردد. آیین‌نامه اجرای این ماده را وزارت دادگستری تصویب خواهد کرد.

فصل ششم. کانون سردفتران و دفترباران

ماده ۵۸. وزارت دادگستری در تهران و سایر مراکز استان با توجه به تعداد دفاتر اسناد رسمی و سایر مقتضیات محلی کانون سردفتران و دفترباران را تحت نظارت خود تشکیل خواهد داد. کانون دارای شخصیت حقوقی و استقلال مالی است و از نظر نظامات تابع وزارت دادگستری خواهد بود.

۱. ماده ۵۵ (مصوب ۱۳۵۴) - «سردفتران مکلفند وجوه مربوط به بیمه سردفتران اسناد رسمی و دفترباران موضوع ماده ۱۶۵ قانون مالیات‌های مستقیم را برای اجرای مواد ۱۰ و ۱۱ این قانون با رعایت مفاد ماده ۵۲ به حساب کانون سردفتران تهران واریز نمایند.»

ماده ۵۹. کانون سردفتران به وسیله هیأت مدیره‌ای مرکب از هفت عضو اصلی (پنج سردفتر و دو دفتریار اول) و سه عضو علی‌البدل (دو سردفتر و یک دفتریار) اداره می‌شود.

ماده ۶۰. هیأت مدیره کانون سردفتران مرکز هر استان از بین سردفتران و دفتریاران همان محل انتخاب خواهند شد.

ماده ۶۱. به منظور نظارت در انتخابات هیأت مدیره کانون هیأتی برای نظارت بر انتخابات از طرف وزیر دادگستری تعیین می‌شود. تعداد اعضاء هیأت نظار و شرایط انتخاب آنها و طرز تشکیل هیأت و نحوه عمل و نظارت و اخذ رأی و سایر امور مربوط به انتخابات به موجب آئین نامه تعیین خواهد شد.

ماده ۶۲. سردفتران و دفتریاران را می‌توان برای عضویت هیأت مدیره کانون انتخاب نمود که حداقل دارای ۱۰ سال سابقه تصدی دفتر اسناد رسمی و دفتریاری بوده و در پنج سال اخیر خدمت خود محکومیت انتظامی از درجه ۳ به بالا نداشته باشند. کسانی که دارای سابقه خدمت قضائی و یا وکالت دادگستری باشند سوابق قضائی و وکالت آنها جزو ۱۰ سال مذکور منظور می‌گردد.

ماده ۶۳. یک ماه قبل از پایان هر دوره سردفتران پانزده سردفتر و دفتریاران نیز پانزده دفتریار واجد شرایط را با رأی مخفی برای عضویت هیأت مدیره کانون انتخاب خواهند نمود. پس از اخذ رأی هیأت نظارت بر انتخابات صورت اسامی حائزین اکثریت را ضمن صورت‌مجلس پایان انتخابات به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ارسال خواهد داشت و وزیر دادگستری از بین منتخبین اعضاء اصلی و علی‌البدل قانون هر محل را تعیین خواهد کرد.

ماده ۶۴. دوره تصدی اعضاء هیأت مدیره سه سال و انتخاب مجدد آنها بلامانع است.

ماده ۶۵. سردفتران عضو هیأت مدیره در اولین جلسه با رأی مخفی از میان خود یک رئیس - یک نایب رئیس و یک خزانه‌دار و یک دبیر انتخاب خواهند کرد. تصمیمات هیأت مدیره به اکثریت آراء معتبر می‌باشد. رئیس هیأت مدیره نماینده قانونی کانون در اجرای تصمیمات هیأت مدیره است و مکاتبات کانون با امضای او خواهد بود و در امور مالی امضای خزانه‌دار نیز لازم است.

ماده ۶۶. وظایف کانون به شرح زیر است:

۱. فراهم کردن موجبات پیشرفت علمی و عملی سردفتران و دفتریاران.
۲. ایجاد وحدت رویه در جهت اجرای مقررات و نظامات در دفاتر اسناد رسمی با تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.
۳. اداره امور مالی کانون از قبیل تنظیم بودجه - وصول درآمدها - پرداخت مخارج - تهیه ترازنامه.
۴. کمک به اشخاص بی‌بضاعت از طریق راهنمایی آنان به دفاتر اسناد رسمی به منظور تنظیم و ثبت اسناد آنها بدون دریافت حق تحریر.
۵. انجام دادن امور مربوط به بیمه بازنشستگی و صندوق تعاون سردفتران و دفتریاران موضوع مواد ۵۶ و ۵۷ و ۶۸ این قانون.
۶. همکاری با سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در بازرسی و نظارت در امور دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق در هر مورد که کانون از تخلف و یا سوء شهرت سردفتر یا دفتریار یا اطلاع حاصل کند باید پس از رسیدگی مقدماتی مراتب را به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور گزارش دهد.

۷. در تاریخ ۱۳۷۱/۳/۳ نسخ شده است.^۱

۸. رسیدگی به اختلافات ناشی از روابط شغلی میان سردفتر و دفتریار و اعلام نظر قطعی کانون به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور جهت اتخاذ تصمیم لازم.

ماده ۶۷. تا زمانی که در استانی کانون سردفتران تشکیل نشده باشد امور مربوط به دفاتر اسناد رسمی آن استان به عهده کانون نزدیکترین استان می‌باشد.

ماده ۶۸. کانون سردفتران تهران مکلف است کلیه سردفتران و دفتریاران را برابر آیین‌نامه مصوب بیمه کند. به منظور تأمین وجوه لازم جهت اجرای این ماده از تاریخ تصویب قانون تأمین اعتبار جهت اجرای مواد ۱۰ و ۱۱ و ۵۷ و ۶۸، دفاتر مذکور مکلفند همه ماهه پانزده درصد (۱۵٪) حق‌التحریر مصوب اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی ثبت می‌شود، عیناً به حساب مربوط به بیمه بازنشستگی کانون سردفتران مرکز در بانک ملی ایران واریز کنند و فیش پرداختی را ضمیمه صورت حساب ماهانه خود به اداره ثبت اسناد و املاک محل تسلیم نمایند. وجوه دریافتی سردفتران و دفتریاران و بازماندگان آنها از لحاظ معافیت مشمول مقررات ماده ۹۵ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب سال ۱۳۴۵ خواهد بود.^۲

۱. بند ۷ ماده ۶۶ (مصوب ۱۳۵۴) - «تنظیم و تصویب آیین‌نامه استخدامی کارکنان دفاتر اسناد رسمی.»

۲. (اصلاحی ۱۳۶۷/۲/۱۱) - ماده ۶۸ (مصوب ۱۳۵۴) - «کانون سردفتران تهران مکلف است کلیه سردفتران و دفتریاران را از محل وجوه موضوع ماده ۵۵ این قانون برابر آیین‌نامه مصوب بیمه کند. وجوه دریافتی سردفتران و دفتریاران و بازماندگان آنها از لحاظ معافیت مشمول مقررات ماده ۹۵ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب سال ۱۳۴۵ خواهد بود.»

فصل هفتم. مقررات مختلفه

ماده ۶۹. سردفتر شاغل که بازنشسته می‌شود می‌تواند شخص واجد صلاحیت طبق مقررات این قانون را برای تصدی دفترخانه خود به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور معرفی کند. مدت لازم برای معرفی در مورد بازنشستگی الزامی دو ماه قبل از تاریخ بازنشستگی است و در غیر این مورد باید معرفی مزبور ضمن تقاضانامه بازنشستگی به عمل آید. ورثه سردفتر متوفی که حین الفوت شاغل بوده است تا شش‌ماه از تاریخ فوت سردفتر می‌توانند مجتمعاً به ترتیب فوق شخص واجد صلاحیت را معرفی کنند. در صورتی که سردفتر یا وراث او در مهلت‌های مذکور شخص واجد صلاحیت معرفی نکنند سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می‌تواند تصدی دفترخانه را با رعایت مقررات این قانون به شخص واجد شرایط دیگری واگذار نماید.

ماده ۷۰. کانون سردفتران تهران مکلف است با موافقت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اوراق مخصوصی برای تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی تهیه کند و آنچه را که به‌عنوان مقررات عمومی و کلی در هر معامله یا سندی الزاماً باید قید شود تعیین و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور باید نسبت به تهیه اوراق رسمی که آن مقررات در پشت اوراق قید خواهد شد اقدام کند. در این صورت ثبت آنچه که به نام مقررات کلی و عمومی در پشت اوراق چاپ شده است در متن سند و دفتر ضرورت ندارد و پس از امضای دفتر برای طرفین لازم‌الرعایه خواهد بود.

ماده ۷۱. محاکم دادگستری مکلفند در هر مورد که رأی بر بی‌اعتباری سند رسمی صادر می‌کنند مراتب را به سازمان ثبت اسناد و املاک

کشور اعلام کنند. هرگاه موضوع سندی که ابطال شده ملک باشد مفاد حکم در ملاحظات ثبت دفتر اسناد رسمی توسط سردفتر منعکس خواهد شد. ولی هر گونه اقدام نسبت به دفتر املاک و سند مالکیت موکول به صدور حکم نهائی و اعلام آن به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور خواهد بود. در صورتی که بی‌اعتباری سند ناشی از تخلف سردفتر یا دفتریار از قوانین و مقررات باشد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور جهت تعقیب انتظامی او اقدام خواهد کرد.

ماده ۷۲. محاکم دادگستری در هر مورد که رأی به حجر اشخاص می‌دهند باید مراتب را به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اعلام کنند.

ماده ۷۳. نظارت و بازرسی دفاتر اسناد رسمی به وسیله بازرسان سازمان ثبت اسناد و املاک کشور یا کانون سردفتران یا هیأت‌های مخصوصی که از طرف وزارت دادگستری تعیین می‌شوند یا نمایندگان وزارت امور اقتصادی و دارایی برای امور مالیاتی به عمل خواهد آمد سایر مراجع دولتی که به منظور بازرسی امور مربوط به دستگاه خود احتیاج به مراجعه و ملاحظه دفاتر داشته باشند مراجعه آنها باید با اطلاع اداره ثبت محل و حضور بازرس ثبت باشد. امور مالی دفترخانه باید لااقل هر شش‌ماه یکبار مورد بازرسی قرار گیرد.

ماده ۷۴. کسانی که به سردفتری اسناد رسمی انتخاب می‌شوند مکلفند حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ صدور ابلاغ نسبت به تشکیل دفترخانه اقدام نمایند و الا ابلاغ آنها کان‌لم‌یکن خواهد بود. ابلاغ سردفتری افرادی که در تاریخ تصویب این قانون بیش از سه ماه از تاریخ صدور آن گذشته باشد و به تأسیس دفترخانه اقدام نکرده باشند نیز کان‌لم‌یکن تلقی می‌شود.

ماده ۷۵. وزارت دادگستری مکلف است کلیه آیین‌نامه‌های مذکور در مورد این قانون را ظرف مدت شش‌ماه از تاریخ تصویب این قانون تهیه و به موقع اجرا بگذارد. مادام که آیین‌نامه‌های این قانون تصویب نشده باشد در هر مورد که اجرای مقررات این قانون به تصویب آیین‌نامه محول شده است آیین‌نامه‌های قبلی مجری خواهد بود.

ماده ۷۶. آن قسمت از قوانین و مقررات که مغایر با مقررات این قانون باشد نسخ می‌شود.

آمین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون

سر دفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۹۹/۱۲/۲۸

در اجرای ماده ۷۵ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران و بنا به پیشنهاد رییس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، «آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران» به شرح مواد آتی است.

فصل اول. کلیات

مبحث اول. اختصارات و تعاریف

- ماده ۱. معانی اصطلاحات و اختصارات آیین نامه به شرح زیر می باشد:
- الف) سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور؛
- ب) قانون: قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی؛
- پ) کانون: کانون سردفتران و دفترباران مرکز (تهران) و یا هر کانونی که براساس ماده (۵۸) قانون در مراکز استان ها ایجاد می شود؛
- ت) آیین نامه: آیین نامه قانون؛
- ث) دفترخانه: دفترخانه اسناد رسمی موضوع ماده ۱ قانون؛
- ج) سردفتر: شخص موضوع ماده ۲ قانون که اداره امور دفترخانه اسناد رسمی را بر عهده دارد؛
- چ) دفتربار: شخص موضوع ماده ۳ قانون که جهت معاونت سردفتر به پیشنهاد سردفتر و به موجب ابلاغ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برابر قانون انتخاب می شود؛
- ح) هیأت: هیأتی که به منظور مصاحبه با داوطلبان سردفتری و انتخاب سردفتران توسط رییس قوه قضاییه انتخاب می شود؛
- خ) دفتر: دفتر الکترونیکی که اسناد رسمی در آن ثبت می شود که این

دفتر جایگزین دفتر موضوع ماده ۱۸ قانون است و به صورت برخط

(آنلاین) در دسترس سازمان می‌باشد؛

د) دادگاه: دادگاه انتظامی سردفتران و دفتریاران؛

ذ) دادستان: دادستان انتظامی سردفتران و دفتریاران؛

ر) اصحاب سند: اشخاص متقاضی تنظیم سند در دفترخانه.

ماده ۲. سازمان می‌تواند بخشی از وظایف خود غیر از امور حاکمیتی موضوع ماده ۸ قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۱۳۸۶ با اصلاحات بعدی را به دفترخانه‌ها واگذار نماید. تعرفه حق الزحمه دفترخانه‌ها، بابت ارائه خدمات واگذار شده توسط سازمان تهیه می‌شود و به تصویب رییس قوه قضائیه می‌رسد.

مبحث دوم. پذیرش سردفتر

ماده ۳. سازمان مکلف است پس از کسب اجازه از رییس قوه قضائیه، جهت رفع نیاز مناطقی که به موجب مقتضیات محلی، اقتصادی، میزان کار و تعداد مراجعان به دفاتر، نیاز به تأسیس دفترخانه دارد، پس از اعلام عمومی، به نحو مقتضی، به شرح زیر نسبت به پذیرش سردفتر اقدام نماید:

الف) اعلام عمومی مهلت ثبت‌نام و شرایط عمومی و اختصاصی لازم

جهت ثبت‌نام داوطلبان؛

ب) ثبت‌نام از واجدین شرایط در مهلت مقرر؛

پ) برگزاری آزمون کتبی تستی؛

ت) مصاحبه با ثبت‌نام‌کنندگان، توسط هیأت، پس از پایان مهلت تعیین شده و پذیرش سردفتران مورد نیاز پس از طی مراحل گزینش.

تبصره ۱. حداقل نصاب نمره قبولی در مرحله آزمون کتبی برای مناطق مختلف، توسط سازمان تعیین می‌شود.

تبصره ۲. شرکت سردفتر در دوره‌های آموزشی که در ابتدای شروع به کار و یا در ضمن خدمت توسط سازمان یا کانون برگزار می‌شود الزامی است.

تبصره ۳. داوطلبان هنگام ثبت‌نام در آزمون سردفتری نباید در هیچ یک از مشاغل مصرح در ماده ۱۵ قانون اشتغال داشته باشند و چنانچه رییس سازمان احراز نماید فردی بدون رعایت این ماده پذیرفته شده یا پس از صدور ابلاغ به یکی از مشاغل مذکور اشتغال یافته است، ابلاغ وی را لغو می‌نماید.

تبصره ۴. تدریس در دانشگاه مانع شغل سردفتری نیست، مشروط به اینکه مستخدم دولت و یا عضو هیات علمی دانشگاه‌ها و مؤسسات آموزش عالی نبوده و با اذن رییس سازمان باشد.

تبصره ۵. پذیرش سردفتر محدود به زمان خاص نمی‌باشد و سازمان می‌تواند برحسب نیاز به صورت سالانه نسبت به پذیرش سردفتر مطابق مقررات اقدام نماید.

تبصره ۶. نحوه جذب سردفتر براساس این ماده، نافی صلاحیت رییس قوه قضائیه برای جذب سردفتر براساس ماده ۲ قانون نخواهد بود.

مبحث سوم. تأسیس دفترخانه

ماده ۴. سردفتر مکلف است حداکثر ظرف مدت سه ماه پس از ابلاغ پیام الکترونیکی حکم انتصاب سردفتری خود، نسبت به تأسیس دفترخانه و شروع به کار در محدوده محلی که در حکم تعیین شده است، اقدام

نماید و در صورت عدم انجام این تکلیف حکم مذکور کان لم یکن تلقی می‌شود.

تبصره ۱. پس از تعیین محل استقرار دفترخانه و تأیید آن از طرف اداره ثبت مربوط، هرگونه جابجایی در همان محل، منوط به تأیید اداره ثبت همان محل است.

تبصره ۲. تغییر محل دفترخانه از محل تعیین شده، اعم از شهر یا شهرستان یا بخش در حکم سردفتر، به محل دیگر منوط به موافقت و صدور حکم توسط رییس سازمان مطابق دستورالعمل مصوب سازمان است.

تبصره ۳. در صورت ضرورت، رییس سازمان به‌طور موقت برای سردفتر ابلاغ دفتر سیار در شهر یا محل دیگر صادر می‌کند و با رفع ضرورت، ابلاغ مذکور لغو خواهد شد.

ماده ۵. محل دفترخانه باید به گونه‌ای باشد که دسترسی و حضور افراد توان‌خواه و سالمند به سهولت صورت گیرد. مساحت محل دفترخانه با توجه به محل قرار گرفتن و تعداد مراجعان با نظر سازمان تعیین می‌شود و در هر صورت مساحت آن نباید کمتر از ۵۰ مترمربع باشد. در آپارتمان‌هایی که فاقد آسانسور است، دفترخانه نباید در طبقات سوم به بالا مستقر شود. تأسیس دفتر در مجتمع مسکونی آپارتمانی ممنوع است، مگر سردفتر مالک باشد و رضایت کتبی سایر مالکین و بهره‌برداران را اخذ کند.

ماده ۶. محل دفترخانه باید مجهز به دوربین مداربسته با قابلیت ضبط صدا و تصویر، کپسول آتش‌نشانی و مکان مطمئن برای نگهداری اسناد

و دفاتر ثبتی باشد. وجود دوربین مداربسته باید از قبل به اشخاص اعلام شود.

ماده ۷. نصب تابلو مشخصات سردفتر و دفتریار و کارکنان در دفترخانه الزامی است.

ماده ۸. تابلو و مهر دفترخانه باید طبق نمونه مصوب سازمان ساخته شود و قید عبارات تبلیغی و القاب در تابلو، مهر و سربرگ دفترخانه ممنوع است.

فصل دوم. انتخاب سردفتران و دفتریاران

مبحث اول. مدارک و شرایط لازم برای انتخاب

ماده ۹. متقاضیان باید دارای شرایط مقرر در ماده ۶ قانون باشند و مدارک مثبت آن را ارائه کنند. تصدیق اجتهاد موضوع بند (۴) ماده (۶) قانون باید متضمن نام و نام خانوادگی متقاضی و شماره ملی و تاریخ تولد وی با حروف باشد و صحت صدور آن باید به تأیید رییس قوه قضاییه یا مرجع مورد تأیید ایشان برسد.

تبصره. تصدیق‌هایی که دلالت صریح بر اجتهاد متقاضی ندارد و یا بیانگر مراتبی از تحصیلات وی باشد قابل پذیرش نیست.

ماده ۱۰. سردفتر موظف است حداکثر ظرف مدت دو ماه پس از آغاز به کار، شخص واجد شرایط را برای تصدی سمت دفترکاری اول موضوع ماده (۳) قانون به سازمان معرفی نمایند.

تبصره ۱. داشتن کارت پایان خدمت و وظیفه عمومی یا کارت معافیت دائم از خدمت و وظیفه عمومی برای آقایان الزامی است.

تبصره ۲. شخص معرفی شده توسط سردفتر در صورت قبولی در آزمون

کتبی، طی مراحل گزینش، مصاحبه و احراز صلاحیت، با حکم رییس سازمان منصوب می‌شود و در صورت عدم انتخاب شخص معرفی شده به عنوان دفتریار، سردفتر مکلف است شخص دیگری را معرفی نماید. شرکت دفتریار در دوره‌های آموزشی که در ابتدای شروع به کار و یا در ضمن خدمت توسط سازمان یا کانون برگزار می‌شود الزامی است. تبصره ۳. در صورت انتخاب دفتریار دوم، پرداخت حقوق وی طبق مقررات بر عهده سردفتر خواهد بود.

ماده ۱۱. دفتریار کفیل توسط اداره ثبت محل تعیین می‌شود و دارای حقوق و وظایف و حق‌السهم مساوی با دفتریار اصیل از حق‌التحریر است. **ماده ۱۲.** انتقال دفتریار از یک دفترخانه به دفترخانه دیگر با موافقت هر دو سردفتر و تأیید سازمان امکان‌پذیر است. در مواردی که سردفتر یا دفتریار بدون دلیل موجه با انتقال مخالفت نماید، سازمان بررسی و اقدام مقتضی به عمل می‌آورد.

مبحث دوم. مراسم سوگند

ماده ۱۳. سردفتران و دفتریاران قبل از اشتغال به سردفتری و دفتریاری به شرح زیر سوگند یاد می‌کنند:

اینجانب به عنوان سردفتر اسناد رسمی در محضر قرآن کریم به خداوند قادر متعال سوگند یاد می‌کنم که وظایف محوله را مطابق قوانین، مقررات و نظامات کشور جمهوری اسلامی ایران، به ویژه قوانین و نظامات مربوط به دفاتر اسناد رسمی به انجام رسانم و در کمال امانت‌داری، بی‌طرفی، اخلاق حرفه‌ای و حفظ حقوق مراجعان و احترام به آنان اقدام نموده و نهایت تلاش خود را به کار برم و شرافت خود را وثیقه این سوگند قرار می‌دهم.

ماده ۱۴. مراسم سوگند با حضور رییس یا معاون امور اسناد سازمان یا مدیر کل امور اسناد و سردفتران و رییس کانون سردفتران و دفترباران مرکز و در مراکز استان‌ها با حضور مدیرکل ثبت و رییس کانون سردفتران و دفترباران استان برگزار می‌شود و متن سوگندنامه به امضای سردفتر یا دفتربار و حسب مورد به امضای مدیرکل امور اسناد و سردفتران یا مدیرکل ثبت استان مربوط می‌رسد و در پرونده سردفتر یا دفتربار ضبط می‌شود.

مبحث سوم. تضامین

ماده ۱۵. شروع به کار سردفتران و دفترباران اول و دوم منوط به معرفی ضامن می‌باشد و این کار باید به موجب سند رسمی انجام شود. در صورت معرفی ضامن، مسئولیت سردفتر یا دفتربار با ضامن خود تضامنی است. مبلغ مورد ضمانت در مورد سردفتر یک میلیارد ریال، دفتربار اول پانصد میلیون ریال و دفتربار دوم سیصد میلیون ریال است. مشمولان این ماده می‌توانند به جای معرفی ضامن معادل مبالغی که مقرر گردیده به ایداع وثیقه نقدی یا ملکی یا ضمانت‌نامه بانکی مبادرت کنند.

تبصره ۱. ضمانت یا ایداع وثیقه نقدی یا ملکی و یا ضمانت‌نامه بانکی برای جبران خسارت وارده به اشخاص و دولت از طرف سردفتران و دفترباران و یا پرداخت جرایم نقدی دادگاه انتظامی است و باید این موضوع در سند رسمی تصریح شود. تبدیل تضمین مجاز می‌باشد.

تبصره ۲. چنانچه ضمانت یا وثیقه یا ضمانت‌نامه بانکی به جهتی از بین برود یا کلاً یا بعضاً به مصرف برسد و یا اعتبار و یا ارزش آن به نحو فاحشی کاهش یابد. سردفتر و دفتربار موظف است با اخطار اداره ثبت

ظرف یک ماه نسبت به تبدیل ضمانت یا ایداع وثیقه یا ارائه ضمانت‌نامه بانکی اقدام نماید. در غیر این صورت، سازمان ابلاغ او را لغو می‌نماید.
تبصره ۳. کلیه سردفتران و دفترباران ملزم به رعایت تطبیق تضمین خود با آیین‌نامه خواهند بود.

تبصره ۴. رییس سازمان می‌تواند در صورت اقتضاء هر سه سال متناسب با شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی که توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران به‌طور رسمی اعلام می‌شود، تعدیل مبالغ تضمین را به رییس قوه قضائیه پیشنهاد نماید.

فصل سوم. انتخابات کانون

ماده ۱۶. پنج ماه قبل از پایان هر دوره کانون سردفتران و دفترباران، رییس سازمان تاریخ انقضای آن دوره را به رییس قوه قضائیه اعلام می‌نماید تا نسبت به تشکیل هیأت نظارت بر انتخابات کانون اقدام شود.
تبصره. هیأت‌مدیره کانون موظف است شش ماه قبل از انقضاء هر دوره مراتب را جهت اجرای این ماده به رییس سازمان اعلام نماید.

ماده ۱۷. هیأت نظارت در استان تهران مرکب از معاون امور اسناد، مدیرکل امور اسناد و سردفتران، مدیرکل حفاظت و اطلاعات، مدیرکل بازرسی و نظارت بر عملکرد سازمان، دو نفر سردفتر و یک نفر دفتربار شاغل که بیش از ده سال سابقه سردفتری و یا دفترباری داشته باشند و در دیگر استان‌ها متشکل از مدیرکل، معاون اسناد، رییس حفاظت و اطلاعات، رییس بازرسی و دو نفر سردفتر و یک نفر دفتربار همان استان با انتخاب رییس قوه قضائیه خواهد بود.

تبصره. چنانچه در مرکز استانی برای این منظور سردفتر و دفتربار با

سابقه بیش از ده سال به حد لازم وجود نداشته باشد، سابقه بیش از پنج سال کفایت می‌کند.

ماده ۱۸. سردفتران و دفتريارانی که به عضویت هیأت نظارت تعیین می‌شوند حق انتخاب شدن در هیأت مدیره را ندارند و همچنین اعضای هیأت مدیره کانون اعم از اصلی و علی‌البدل به عضویت هیأت نظارت بر انتخابات تعیین نخواهند شد.

ماده ۱۹. اعضای هیأت نظارت بر انتخابات باید بلافاصله جهت فراهم نمودن مقدمات انتخابات در محل کانون تشکیل جلسه داده و از میان خود یک نفر را به عنوان رییس و یک نفر را به عنوان نایب رییس و یک نفر را به عنوان دبیر انتخاب نمایند و طی اطلاعیه‌ای در سایت آگهی‌های سازمان و یا به طریقی دیگر که هیأت مقتضی تشخیص دهد به سردفتران و دفتريارانی که خود را واجد شرایط عضویت در هیأت مدیره کانون می‌دانند اعلام می‌نمایند تا ظرف یک هفته از تاریخ تعیین شده در اطلاعیه نامزدی خود را کتباً به دفتر هیأت اعلام دارند. پس از انقضای این مدت هیأت نظارت در حداقل زمان ممکن صورت اسامی داوطلبان واجد شرایط عضویت و تاریخ و ساعت شروع و ختم و محل اخذ رأی را تعیین و مراتب را به طریقی فوق به اطلاع سردفتران و دفترياران حوزه انتخابیه خواهد رساند.

ماده ۲۰. سردفتران و دفتريارانی که نامزدی خود را برای عضویت در هیأت مدیره کانون اعلام می‌نمایند باید دارای شرایط زیر باشند:

الف) اشتغال به شغل سردفتری و دفترياری؛

ب) حداقل ده سال سابقه سردفتری اسناد رسمی و یا دفترياری و یا وکالت و یا قضاوت؛

- (پ) تقید به مبانی دینی و احکام اسلامی، انجام واجبات و ترک محرمات؛
- (ت) تعهد و التزام به نظام جمهوری اسلامی ایران، ولایت فقیه و قانون اساسی؛
- (ث) نداشتن پیشینه و محکومیت مؤثر کیفری؛
- (ج) نداشتن محکومیت انتظامی از درجه ۳ به بالا در پنج سال اخیر خدمت خود؛
- (چ) داشتن حسن شهرت؛
- (ح) عدم وابستگی به رژیم منحوس پهلوی و تحکیم پایه‌های رژیم طاغوت؛
- (خ) عدم عضویت و هواداری از گروهک‌های غیرقانونی و معاند با جمهوری اسلامی؛
- (د) عدم اعتیاد به مسکرات، مواد مخدر و روان‌گردان.
- تبصره ۱. احراز شرایط مذکور با هیأت نظارت است. در صورت اختلاف اعضای هیأت، رأی اکثریت مناط اعتبار است.
- تبصره ۲. هیأت مکلف است سوابق نامزدها را از حفاظت و اطلاعات سازمان استعلام نماید.
- تبصره ۳. استمرار شرایط مندرج در بند (پ) و (ت) ضروری است. در صورتی که صلاحیت سردفتر یا دفتریار زائل شده یا کشف شود از ابتدا فاقد شرایط بوده، رییس سازمان یا هیأت نظارت نسبت به عزل آنان از هیأت‌مدیره اقدام می‌نماید.
- ماده ۲۱. هیأت‌مدیره کانون سردفتران و دفتریاران موظف است هزینه و

وسایل و امکاناتی که جهت انجام و اجرای انتخابات لازم است در اختیار هیأت نظارت بر انتخابات قرار دهد.

تبصره. هیأت نظارت در صورت فراهم بودن نرم‌افزارها و سخت‌افزارهای سامانه انتخابات الکترونیکی و بنا به پیشنهاد هیأت‌مدیره کانون، اجازه برگزاری انتخابات الکترونیکی را در تمام یا بخشی از مراحل یا مراکز صادر می‌کند. در هر صورت تایید صحت انتخابات به عهده هیأت نظارت است.

ماده ۲۲. هیأت نظارت باید از پیش، صورت اسامی سردفتران و دفتریاران شاغل حوزه انتخابی را تهیه کند و رأی‌دهندگان موقع دادن رأی مقابل اسم خود را امضا خواهند کرد.

ماده ۲۳. هرگونه آگهی و آثار تبلیغاتی باید قبل از شروع اخذ رأی از محل شعبه رأی توسط هیأت نظارت محو گردد.

ماده ۲۴. اخذ آراء در یک روز و در مدتی که کمتر از هفت ساعت نباشد در محل کانون یا هر محلی که توسط هیأت نظارت تعیین شده انجام می‌شود و هیأت نظارت موظف است پس از اخذ آراء و خاتمه رأی‌گیری بلافاصله شروع به شمارش و قرائت آراء نموده و بعد از قرائت هر رأی آن را با مهر قرائت شده مشخص و در پایان نتیجه آراء قرائت شده را صورت‌جلسه نمایند.

تبصره. هرگاه قرائت همه آراء در روز اخذ رأی میسر نباشد هیأت نظارت پس از شمارش باقی مانده آراء صندوق محتوی آراء را لاک و مهر نموده و روز بعد بقیه آراء مذکور را به کیفیت مقرر در ماده فوق قرائت می‌نماید.

ماده ۲۵. کلیه سردفتران و دفتریاران شاغل در هر استان که کانون آن

تشکیل شده فقط برای کانون همان استان حق رأی خواهند داشت و انتخاب‌کنندگان حق تعیین وکیل یا نماینده جهت دادن رأی ندارند.

ماده ۲۶. پس از پایان قرائت آراء و اعلام حائزان اکثریت در محل اخذ رأی چنانچه نسبت به انتخابات معترضی باشد، باید اعتراض خود را ظرف سه روز از تاریخ اعلام حائزان اکثریت به دفتر هیأت نظارت تسلیم نماید و هیأت نظارت ظرف یک هفته نسبت به اعتراضات رسیدگی و نظر خود را اعلام می‌کند. این نظر قطعی است.

ماده ۲۷. در صورتی که هیأت نظارت بر ابطال انتخابات نظر بدهد، رییس سازمان ظرف سه ماه انتخابات را تجدید می‌کند.

ماده ۲۸. در صورت عدم وصول اعتراض و یا رد اعتراض، هیأت نظارت صورت حائزان اکثریت را به ترتیب آراء و با قید تعداد آراء آنها تهیه و به سازمان ارسال می‌دارد تا طبق ماده ۶۳ قانون اعضای اصلی و علی‌البدل انتخاب شوند.

تبصره. در صورت عدم تشکیل کانون یا اخلال در اداره آن و یا عدم رعایت شئون، سازمان می‌تواند در طول دوره کانون اعضاء اصلی و علی‌البدل را عزل نماید و از بین منتخبان افراد بعدی را نصب نماید.

فصل چهارم. قواعد اداری حاکم بر دفترخانه

مبحث اول. نحوه تنظیم و ثبت اسناد

ماده ۲۹. ارائه کلیه خدمات در دفاتر اسناد رسمی اعم از تنظیم سند، تصدیق امضا و سایر امور محوله به استناد ماده ۶۵۵ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲ با اصلاحات و الحاقات بعدی باید به صورت الکترونیکی انجام پذیرد. در اجرای ماده ۷ قانون جامع حدنگار مصوب

۱۳۹۳ اطلاعات دفاتر الکترونیک جایگزین دفاتر دست‌نویس می‌گردد و دارای اعتبار قانونی خواهد بود. با ایجاد دفاتر الکترونیک مذکور، ثبت در دفاتر دست‌نویس منتهی و دفاتر الکترونیک جایگزین دفاتر موجود می‌شود.

ماده ۳۰. سردفتر و دفتریار موظفند قبل از شروع به کار، نمونه امضای و اثر انگشت خود را در حضور رئیس ثبت محل و در دو فرم مخصوص درج و ارائه نمایند که یکی از فرم‌ها در اداره ثبت محل و دیگری در اداره کل ثبت اسناد و املاک استان بایگانی یا اسکن خواهد شد. در طول دوره فعالیت دفاتر، تمامیت، اعتبار و انکارناپذیری سند، ارتباط سردفتران و دفتریاران به سامانه و اقدامات قانونی آن‌ها جهت انجام امور ثبتی از طریق امضای الکترونیک و اثر انگشت خواهد بود.

تبصره. سازمان مکلف است ترتیبی اتخاذ نماید، تا در مواردی مانند عدم حضور سردفتر به دلیل مرخصی یا حوادث غیرمترقبه، هیچ خللی در کار دفترخانه ایجاد نشود و در هر حال این امر نباید موجب تاخیر در کار مراجعان شود.

ماده ۳۱. درج شماره ملی، کدپستی، آدرس محل اقامت و شماره تلفن همراه یا آدرس پست الکترونیکی یا حساب کاربری اصحاب سند در کلیه اسناد، الزامی است. با گذشت شش ماه از تاریخ تصویب این آیین‌نامه، این اطلاعات صرفاً از سامانه ثبت‌نام الکترونیکی (ثنا) قوه قضائیه اخذ شده و در سند درج خواهد شد و هرگونه ابلاغ به اصحاب سند به صورت الکترونیکی و از طریق سامانه ابلاغ قوه قضائیه انجام خواهد شد.

تبصره ۱. چنانچه فرد به نمایندگی از شخص حقوقی سند را امضا می‌کند، سمت امضاکننده قید می‌شود.

تبصره ۲. در مورد افراد خارجی شماره گذرنامه یا کارت آمایش به جای شماره ملی قید می‌شود.

ماده ۳۲. با گذشت شش ماه از تاریخ تصویب این آیین‌نامه، ارائه هرگونه خدمت در دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق که مستلزم ثبت سند در سامانه ثبت آنی یا سامانه ثبت الکترونیک وقایع ازدواج و طلاق یا سایر سامانه‌های کاربری دفاتر اسناد رسمی است، منوط به ثبت‌نام در سامانه ثبت‌نام الکترونیکی (ثنا) و اخذ تصدیق الکترونیکی است.

تبصره ۱. منظور از تصدیق الکترونیکی، درج کد ارسالی به شماره تلفن همراه اعلامی شخص در سامانه ثنا و اپلیکیشن عدالت همراه در سامانه ثبت آنی یا سامانه ثبت الکترونیک وقایع ازدواج و طلاق یا سایر سامانه‌های کاربری دفاتر اسناد رسمی است.

تبصره ۲. اسناد مستثنی از حکم این ماده به موجب شیوه‌نامه‌ای تعیین می‌شود که ظرف شش ماه از تصویب این آیین‌نامه به تصویب رئیس سازمان خواهد رسید.

ماده ۳۳. کلیه اسناد در سامانه ثبت آنی تنظیم و در دفتر الکترونیک ثبت و بر روی اوراق A۴ سفید چاپ می‌گردد. سردفتر مکلف است پس از تنظیم سند در سامانه و اخذ شناسه یکتا، نسخه پشتیبان سند را از طریق سامانه چاپ و به امضای اصحاب سند و سایر اشخاصی که اخذ امضای آن‌ها در دفتر الزامی است، مطابق مقررات در نسخه مذکور اخذ کند و این نسخه را پس از امضا به مهر دفترخانه ممهور نماید.

ماده ۳۴. سردفتر در محل دفترخانه و هم‌زمان با اخذ امضای هر یک از اصحاب سند در نسخه پشتیبان مکلف است اقدامات زیر را معمول دارد:

الف) از طریق سامانه اثر انگشت آن‌ها را در دفتر الکترونیک اخذ و سپس با امضای الکترونیک و اثر انگشت، دفتر را تأیید نموده و نسخه نهایی سند را چاپ و پس از امضا به مهر دفترخانه ممهور و نسخ اشخاص ذی‌ربط را به آنان تحویل داده و رسید اخذ نماید.

ب) مفاد اسناد و قوانین و مقررات مرتبط به طرف یا طرفین معامله را حین امضاء اسناد به طرفین تفهیم نماید و مراتب را ذیل نسخه پشتیبان با قید عبارت «از مفاد سند مطلع شدم» درج و به امضاء آنها برساند.

پ) ظرف شش ماه از تاریخ تصویب این آیین‌نامه صدا و تصویر طرفین سند را حین تنظیم اسناد ضبط و ذخیره نماید، به نحوی که حداقل یکسال پس از تنظیم سند قابل بازخوانی باشد.

تبصره. قصور و تقصیر سردفتر در انجام تکالیف بندهای مذکور که موجب بروز خسارت به هر یک از طرفین شود، موجب مسئولیت خواهد بود.
ماده ۳۵. پس از تنظیم سند نقل و انتقال املاک و ثبت نهایی در دفاتر و ارسال الکترونیکی به ادارات ثبت، سند تک برگ در ادارات مذکور صادر می‌شود. سازمان می‌تواند چاپ سند و تحویل آن با اخذ رسید به صاحب سند یا نماینده قانونی را به سردفتر تفویض نماید. نحوه اجرای این ماده به موجب دستورالعملی است که ظرف ۳ ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه توسط رییس سازمان تهیه و تصویب می‌گردد.

تبصره. سردفتران مکلفند دفاتر دفترخانه تحت تصدی خود را ظرف یک سال، مطابق شیوه‌نامه‌ای که توسط سازمان تهیه می‌شود، اسکن و داده آمایی کنند.

ماده ۳۶. سردفتر مجاز به تصدیق صحت امضای نوشته‌های مالی یعنی نوشته‌هایی که در آن به‌طور منجز پرداخت وجه نقدی از طرف امضا کننده، تعهد یا ضمانت شده و یا آن که موضوع گواهی امضا شده عین یا منفعت مال غیرمنقول و یا سهام شرکت‌های ثبت شده است، نخواهد بود.

تبصره. سردفتر مکلف است نسخه گواهی امضایی که به نحو الکترونیک به ثبت رسیده را از سامانه در قالب سند قابل حمل (PDF) دریافت و به صورت مناسب در محل دفترخانه در قالب فایل الکترونیکی ذخیره و نگهداری نماید.

ماده ۳۷. سردفتر در هنگام تصدیق صحت امضا، موظف است مقررات مواد ۶۴ و ۶۶ و ۶۷ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ را نیز رعایت نماید؛ و تصویر گواهی شده را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد اسکن و در سامانه مذکور نگهداری نماید.

ماده ۳۸. ملاک احراز هویت افراد در دفاتر اسناد رسمی شناسنامه یا کارت ملی صادره از اداره ثبت احوال و برای اتباع خارجه اصل گذرنامه یا کارت آمایش است.

ماده ۳۹. درج تاریخ شمسی بر روی کلیه اسناد و قبوض و مکاتبات الزامی است.

ماده ۴۰. در تنظیم اسناد معاملات املاک در جریان ثبت باید شماره پلاک، حدود و فواصل ملک مورد معامله و در مورد املاک ثبت شده مشخصات سند مالکیت، قید گردد.

ماده ۴۱. در مورد فسخ معاملات و تقاضای تخلیه عین مستأجره باید قبوض اقساطی مدت باقیمانده، ضمیمه تقاضانامه شود.

ماده ۴۲. تنظیم سند باید صرفاً در محل دفترخانه با حضور اصحاب سند انجام شود. چنانچه یکی از اصحاب سند قادر به حضور در محل دفترخانه نباشد، پس از ارائه گواهی پزشکی معتبر مبنی بر بیماری و عدم امکان حضور وی در دفترخانه، تنظیم سند و ثبت آن در حضور نماینده دادستان عمومی و انقلاب محل انجام می‌شود.

تبصره. اداره کل ثبت استان مکلف است برای تنظیم و ثبت اسناد زندانیان، سردفتری را تعیین نماید. سردفتر سند را با حضور نماینده دادستان عمومی و انقلاب محل، تنظیم، ثبت و به امضای ذی‌نفع و نماینده مزبور می‌رساند.

ماده ۴۳. تنظیم و ثبت هر نوع معامله مربوط به اموال غیرمنقول فرد دارای اختلال تام روانی و سفیه و طفل فاقد ولی قهری یا دارای ولی قهری که عدم امانت وی اثبات شده یا به هر دلیل با فرض وجود ولی برای او قییم تعیین شده باشد، در دفاتر با حضور قییم قانونی آن‌ها، بدون ارائه اجازه کتبی دادستان عمومی و انقلاب محل ممنوع است و اوراق قییم نامه عادی در دفترخانه‌ها فاقد اعتبار بوده و قابل استناد نیست.

ماده ۴۴. سردفتر در مورد اقاله و فسخ معاملات باید به نحو زیر عمل کند:

الف) در صورتی که یکی از متعاملین متقاضی اعمال حق خیار فسخ خود باشد، سردفتر پس از رؤیت سند و احراز حق مزبور، نسبت به تنظیم سند فسخ اقدام و به امضا فسخ‌کننده رسانده و پس از اخذ اثر انگشت وی آن را در سامانه تأیید نموده و سند فسخ را به اداره ثبت محل ارسال نماید.

ب) در صورتی که متعاملین به منظور اقاله معامله خود در دفترخانه حاضر شوند، سردفتر باید پس از تنظیم سند و ثبت اقاله در ستون ملاحظات دفتر الکترونیک، مراتب را به امضای متعاملین رسانده و پس از ثبت اثر انگشت آن‌ها، در سامانه آن را تأیید نموده و سند اقاله را به اداره ثبت محل ارسال نماید.

ماده ۴۵. در تنظیم اسناد معاملات اقساطی رعایت موارد زیر الزامی است:

الف) قبوض رسمی به تعداد اقساط صادر و شماره سند معامله و تاریخ تأدیه اقساط در آن‌ها قید شده و به امضای متعهد برسد.

ب) قبوض مزبور باید به دائن تسلیم و تعداد شماره قبوض آن در ستون ملاحظات دفتر الکترونیک درج شده و به امضای متعهدله برسد.

پ) در صورتی که متعهد ضامن داشته باشد، باید نام و نام‌خانوادگی و شماره ملی ضامن در قبوض اقساطی درج شده و به امضای وی برسد.

ت) چنانچه قبوض اقساطی و اجاره مربوط به اصل معاملات با حق استرداد یا رهنی باشد باید در قبوض مزبور، رهنی و یا با حق استرداد بودن معامله قید شود.

تبصره. در تنظیم اسناد معاملات اقساطی و رهنی شماره حساب مدیون و تعداد اقساط می‌تواند جایگزین قبوض شود.

ماده ۴۶. درج وکالت دائن از طرف مدیون در انتقال بخشی از مال مدیون به خود، به عنوان وجه التزام، در هیچ یک از اسناد معاملات، مجاز نیست.

ماده ۴۷. در تنظیم و ثبت اسناد معاملات قطعی و رهنی املاک، انتقال

منافع بیش از سه سال، عقد انتفاع عمری و رقبی زائد بر سه سال، تقسیم نامه و وصیت تملیکی در مورد یک پلاک ثبتی، استعمال ثبتی، تأیید سند و ارسال الکترونیکی خلاصه آن‌ها به اداره ثبت محل الزامی است و سردفتر مکلف است خلاصه معاملات و عقود مذکور را در سند مالکیت درج نماید.

ماده ۴۸. برای تنظیم و ثبت اسناد معاملات وراثت متوفی نسبت به ماترک، گواهینامه پرداخت مالیات بر ارث و ارائه گواهی حصر وراثت و توافق آن‌ها در سهم‌الارث الزامی است.

ماده ۴۹. در صورتی که یکی از وراثت متوفی صغیر باشد و قبل از صدور گواهی حصر وراثت، برای دریافت درآمد و یا پرداخت دیون و یا هزینه‌های ضروری، اقدام فوری لازم باشد، پس از موافقت دادستان محل یا دادستان مرکز استان، تنظیم سند منوط به صدور گواهی وراثت نیست.

ماده ۵۰. رعایت آیین‌نامه استملاک اتباع خارجه مصوب ۱۳۲۸ و آیین‌نامه چگونگی تملک اموال غیرمنقول توسط اتباع خارجی غیرمقیم در جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۴ در تنظیم و ثبت اسناد معاملات قطعی املاک، رهنی و اجاره برای اتباع بیگانه الزامی است.

ماده ۵۱. تنظیم و ثبت اسناد معاملات غیرمنقول برای اتباع ایران که ترک تابعیت نموده‌اند و مطابق قانون حق خرید اموال غیرمنقول در ایران را ندارند، ممنوع است.

ماده ۵۲. تنظیم و ثبت اسناد در مورد انتقال املاک موقوفه و تبدیل به احسن آن منوط به رعایت قانون اوقاف مصوب ۱۳۵۴ و ارائه اجازه کتبی سازمان اوقاف و امور خیریه در حدود قانون تشکیلات و اختیارات

سازمان حج و اوقاف و امور خیریه مصوب ۱۳۶۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی آن می‌باشد.

ماده ۵۳. تنظیم و ثبت معاملات و اسناد مربوط به اشخاص حقوقی خصوصی، عمومی و دولتی قبل از احراز شخصیت حقوقی و اختیارات نمایندگان صاحب صلاحیت آن‌ها از طریق سامانه‌های مربوط ممنوع است و درج شناسه ملی اشخاص حقوقی و کدپستی ایشان در اسناد مذکور الزامی است.

ماده ۵۴. در صورت تقاضای رونوشت مصدق اسناد ثبت شده، سردفتر مکلف است آن را صرفاً به صاحبان اسناد و اشخاص ذینفع مستقیم در معامله و یا قائم مقام قانونی آن‌ها، تسلیم نماید. چنانچه درخواست رونوشت مربوط به اسناد ناقص باشد، با قید و تصریح به نقص سند بلامانع است.

تبصره. تسلیم رونوشت به اشخاصی غیر از اشخاص مذکور در این ماده در صورت ارائه مجوز از مرجع ذیصلاح قضایی مجاز است.

ماده ۵۵. کفیل دفترخانه‌ای که سردفتر آن فوت یا بازنشسته، یا به انفصال دائم محکوم گردیده یا غیبت غیرموجه نموده و یا بیش از ۱۰ روز از خاتمه ایام انفصال موقت از سردفتری وی سپری شده، لیکن به دلیل عدم اجرای تکلیف مذکور در ماده ۴۹ قانون، شروع به اشتغال مجدد نکرده است، حق تنظیم و ثبت سند جدید در آن دفترخانه را ندارد و تکمیل اسناد ناقص آن دفترخانه نیز منوط به کسب اجازه از ثبت محل است.

ماده ۵۶. حق‌الثبت باید قبل از تأیید نهایی سند وسیله دستگاه کارخوان (POS) مورد تأیید سازمان یا سایر روش‌های پرداخت الکترونیک تعبیه

شده در سامانه ثبت الکترونیک اسناد پرداخت گردد. چنانچه قبل از امضا و تأیید نهائی سند، طرفین از انجام معامله صرف‌نظر نمایند، حق‌الثبت مأخوذه با تأیید سردفتر و برابر مقررات مسترد می‌شود. ولی در صورت ثبت و تأیید نهایی سند حق‌الثبت مسترد نخواهد شد.

ماده ۵۷. اخذ حق‌التحریر به میزان معامله اصلی مجاز است و دریافت حق‌التحریر نسبت به متفرعات معامله ممنوع و همچنین سردفتر مجاز به اخذ وجه یا مالی بیش از میزان مندرج در تعرفه حق‌التحریر نمی‌باشد. تبصره ۱. مبنای محاسبه و اخذ حق‌التحریر اسناد معاملات قطعی غیرمنقول براساس مبلغی معادل ارزش معاملاتی اعلام شده از طرف وزارت امور اقتصادی و دارایی خواهد بود. طریقه وصول حق‌التحریر مطابق روش مذکور در ماده ۵۶ آیین‌نامه است.

تبصره ۲. سردفتر باید پانزده درصد سهم دفتربار اول را از حق‌التحریر هر سند تنظیم شده به حساب او واریز نماید.

ماده ۵۸. سازمان موظف است ماهانه براساس شاخص‌های نظیر میزان رضایت‌مندی مراجعین، گزارش‌های بازرسی، تعداد و نوع تخلفات انتظامی، محکومیت‌های کیفی و میزان اجرای مقررات و نظامات، نسبت به رتبه‌بندی دفاتر اسناد رسمی اقدام و نتیجه را جهت اطلاع عموم در پرتال سازمان قرار دهد. شیوه‌نامه اجرای این ماده ظرف مدت ۶ ماه پس از تصویب آیین‌نامه تهیه و به تصویب رئیس سازمان خواهد رسید.

مبحث دوم. حضور و مرخصی سردفتران و دفترباران

ماده ۵۹. سردفتران و دفترباران مکلفند در وقت اداری که کمتر از ۴۴ ساعت در هفته نباشد، در دفترخانه حضور داشته باشند. سازمان می‌تواند

در صورت ضرورت و افزایش حجم کار برنامه کشیک دفاتر را پیش‌بینی و ابلاغ کند.

ماده ۶۰. سردفتر یا دفتریار به شرح زیر مجاز به استفاده از مرخصی می‌باشد:

الف) مرخصی استحقاقی:

۱. میزان مرخصی سالانه یک ماه در سال و مدت مرخصی ساعتی حداکثر ۳ ساعت در روز است و نباید از ۹۶ ساعت در سال تجاوز نماید.

۲. تقاضای مرخصی از طریق اتوماسیون به اداره ثبت محل ارسال می‌شود و پس از تعیین دفتریار واجد شرایط سردفتری یا کفیل، در صورت موافقت مدیرکل ثبت استان یا رییس ثبت محل به صورت الکترونیکی به متقاضی ابلاغ می‌شود.

۳. در صورتی که سردفتر یا دفتریار از مرخصی استفاده نکند مرخصی مزبور برای او ذخیره می‌شود و می‌تواند از مجموع آن‌ها به شرط آنکه از ۴ ماه تجاوز نکند یکجا یا به دفعات استفاده کند.

تبصره ۱. سردفتری که به عنوان عضو اصلی هیأت مدیره کانون انتخاب می‌شود با درخواست سردفتر متقاضی و تصویب و پیشنهاد هیأت مدیره کانون و موافقت رییس سازمان، در مدت عضویت، با حفظ سمت از اشتغال در دفترخانه معذور است و در این مدت دفترخانه به کفالت اداره می‌شود. مدت معذوریت جزء سابقه اشتغال محسوب و درآمد دفترخانه پس از کسر هزینه‌ها بین کفیل و سردفتر معذور بالسویه تقسیم می‌شود. حق الزحمه سردفتر معذور بابت ایام معذوریت، با تصویب هیأت مدیره کانون مربوط و پس از موافقت سازمان قابل پرداخت است.

تبصره ۲. مدت زمانی که سردفتر یا دفتربار جهت انجام اموری که توسط سازمان و یا کانون به آن‌ها محول می‌شود و در دفتر حضور ندارد جزء ایام مرخصی آن‌ها محاسبه نمی‌گردد.

(ب) مرخصی تحصیلی:

۱. سردفتران و دفتربارانی که در هر یک از رشته‌های تحصیلی حقوق اسلامی، علوم ثبیتی، الهیات و معارف اسلامی با گرایش فقه و مبانی حقوق اسلامی در مقاطع کارشناسی ارشد و دکتری در یکی از مراکز دانشگاه آزاد اسلامی و یا مؤسسات آموزش عالی و دانشگاه‌های داخل یا خارج کشور مورد تأیید وزارت علوم و تحقیقات و فناوری و یا در سطح چهار و بالاتر در حوزه‌های علمیه پذیرفته می‌شوند، می‌توانند از مرخصی تحصیلی استفاده نمایند.

تبصره ۱. حکم مرخصی تحصیلی سردفتران و دفترباران پس از بررسی و تأیید مدارک دال بر پذیرش آنان در مراکز مربوط، با رعایت آیین‌نامه صادر خواهد شد.

تبصره ۲. سردفتران و دفتربارانی که دارای محکومیت مؤثر کیفری و محکومیت قطعی انتظامی از درجه ۳ به بالا موضوع ماده ۳۸ قانون دفاتر اسناد رسمی در پنج سال اخیر می‌باشند مشمول مزایای این ماده نخواهند بود.

۲. اعطاء مرخصی به سردفتران و دفترباران صرفاً برای یک بار و برای یک مقطع تحصیلی امکان‌پذیر خواهد بود و در آن مدت سردفتر و دفتربار استحقاق مرخصی سالانه را نخواهد داشت. حداکثر مدت مرخصی تحصیلی سردفتران و دفترباران در مقطع کارشناسی ارشد دو سال و در

مقطع دکتری سه سال می‌باشد و تمدید آن منوط به تأیید و موافقت سازمان خواهد بود. مدت ایام مرخصی تحصیلی جزء سنوات خدمت سردفتر و دفتربار اول محاسبه نمی‌گردد.

تبصره. سازمان می‌تواند در صورت صلاحدید طبق مقررات با ادامه تحصیل متقاضی در یک مقطع تحصیلی بالاتر نیز موافقت نماید.

۳. نظارت بر نحوه تحصیل سردفتر و دفتربار در طول مدت مرخصی از حیث اشتغال به تحصیل با سازمان و کانون سردفتران و دفترباران خواهد بود و سردفتر یا دفتربار مشغول به تحصیل موظف است که در پایان هر ترم گزارشی از وضعیت تحصیلی خود را به سازمان و کانون ارائه نماید.

۴. صدور ابلاغ مرخصی تحصیلی مشروط به رسیدگی به دوران تصدی و اعلام نتیجه بازرسی امور مالی دفترخانه و ارائه گواهی تسویه حساب امور مالی و مالیاتی سردفتر و یا دفتربار خواهد بود.

۵. در مدت مرخصی تحصیلی سردفتر، کفیل دفترخانه از بین دفترباران واجد شرایط سردفتری و یا سردفتران همان حوزه ثبتی توسط اداره کل ثبت استان مربوط تعیین می‌گردد؛ و درآمد دفترخانه پس از وضع هزینه‌ها و کسورات قانونی بین سردفتر و کفیل بالسویه تقسیم خواهد شد.

۶. در صورت اتمام تحصیل، انصراف، اخراج یا قطع رابطه تحصیلی به هر علت و همچنین عدم گزارش بند ۳ قسمت (ب) این ماده سردفتر یا دفتربار موظف است حداکثر ظرف ده روز مراتب را به سازمان اعلام تا نسبت به لغو مرخصی و تحویل و تحول امور سردفتری یا دفترباری و شروع به کار اقدام گردد. در غیر این صورت، برابر مقررات اقدام می‌شود.

ماده ۶۱. در صورتی که سردفتر یا دفتربار به علت بیماری قادر به انجام وظیفه نباشد، می‌تواند با ارسال گواهی پزشک معالج به واحد ثبتی محل، مرخصی استعلاجی درخواست نماید. چنانچه مدت بیماری بیش از یک ماه به طول انجامد، صدور مجوز استفاده از مرخصی استعلاجی منوط به ارائه تأییدیه کمیسیون پزشکی موضوع ماده (۸۶) آیین‌نامه خواهد بود.

تبصره. مدت مرخصی زایمان (یک یا دو قلو) بانوان شاغل در دفاتر نه ماه تمام با پرداخت حقوق و فوق‌العاده‌های مربوط می‌باشد.

ماده ۶۲. مجوز استفاده از مرخصی استحقاقی یا استعلاجی برای خروج از کشور مشروط به اعلام نتیجه بازرسی از دفترخانه و ارائه گواهی تصفیه حساب است.

تبصره. در موارد اضطراری که انجام بازرسی ممکن نیست، مجوز فوق‌الذکر پس از تعهد کفیل به پرداخت بدهی‌های احتمالی سردفتر یا پس از اخذ تضمین کافی از سردفتر، توسط سازمان صادر می‌شود.

ماده ۶۳. ثبت محل مکلف است در موارد مرخصی، معذوریت و تعلیق و انفصال موقت سردفتر، از میان دفترباران واجد شرایط سردفتری و یا سردفتران همان حوزه ثبتی، کفیل دفترخانه را تعیین نماید.

ماده ۶۴. در صورت انفصال، تعلیق یا معذوریت سردفتر چنانچه دفترخانه منحصربه‌فرد و فاقد دفتربار واجد شرایط باشد، کفالت دفترخانه به سردفتر یکی از دفترخانه‌های نزدیک به محل دفترخانه مذکور، واگذار می‌گردد. در صورت عدم تعیین کفیل، به‌طور موقت دفاتر، اسناد و مدارک ثبتی دفترخانه به اداره ثبت محل تحویل می‌شود.

فصل پنجم. تخلفات سردفتران و دفترباران و

تعقیب انتظامی آن‌ها

مبحث اول. تخلفات و تنبیهات

- ماده ۶۵. تخلفات سردفتران و دفترباران اسناد رسمی و سردفتران ازدواج و طلاق و تنبیهات متناسب با آن‌ها به شرح زیر تعیین می‌شود:
- الف) تخلفات زیر مستوجب توبیخ کتبی با درج در پرونده است:
۱. عدم حضور در دفترخانه در ساعات مقرر بدون عذر موجه؛
 ۲. تمدد دفتربار از انجام دستور قانونی سردفتر؛
 ۳. اهمال سردفتر در نظارت بر امور دفترخانه در صورتی که منجر به نقض مقررات اداری گردد؛
 ۴. عدم امضا و مهر نسخ پشتیبان اسناد و یا سایر خدمات ثبتی ظرف ۲۴ ساعت از تاریخ تأیید نهایی؛
 ۵. عدم رعایت ضوابط مربوط به نگهداری اسناد و سوابق دفترخانه؛
 ۶. عدم نصب مشخصات و عکس سردفتر و دفتربار و کارکنان دفترخانه در معرض دید مراجعان؛
 ۷. عدم تهیه و نصب تابلو مطابق نمونه مصوب سازمان؛
 ۸. عدم رعایت اخلاق حرفه‌ای و شئونات اسلامی از جمله پوشش مناسب سردفتر و یا عدم نظارت سردفتر بر رعایت موارد مذکور توسط کارکنان دفترخانه.
- ب) تخلفات زیر مستوجب پرداخت جریمه نقدی مطابق قانون بودجه سنواتی و تعدیل آن براساس مقررات قانونی است:
۱. تعطیلی دفترخانه در ساعات مقرر اداری و عدم پاسخگویی به مراجعان؛

۲. غیبت غیرموجه به صورت متناوب یا متوالی تا مدت سه روز؛
 ۳. اهمال در تبدیل قبوض سپرده و صدور حواله آن به صندوق ثبت یا امتناع از پذیرش قبوض سپرده که مطابق مقررات موظف به قبول آن می‌باشند؛
 ۴. امتناع از پاسخ به استعلام‌هایی که دفترخانه برابر مقررات مکلف به پاسخگویی می‌باشد؛
 ۵. عدم نصب تعرفه حق‌الثبت و حق‌التحریر در محل مناسبی که در معرض دید مراجعان دفترخانه باشد؛
 ۶. ترمرد از قبول کفالت دفاتر دیگر بدون عذر موجه در مواردی که از طرف ثبت محل تکلیف شود؛
 ۷. اهمال و تأخیر در صدور اجرائیه یا صدور اجرائیه به صورت ناقص پس از تکمیل مدارک و پرداخت حقوق مربوطه توسط متقاضی؛
 ۸. عدم تأیید نهایی اسناد توسط سردفتر؛
 ۹. عدم اجرای تصمیم کانون سردفتران و دفتریاران در رابطه با رفع اختلاف سردفتر و دفتریار؛
 ۱۰. خودداری از درج مراتب حضور متقاضی ثبت سند معاملات قطعی و صلح و اجاره غیرمنقول در دفتر اندیکاتور.
- پ) تخلفات زیر مستوجب انفصال موقت از سه ماه تا شش ماه است:
۱. عدم حضور در دفترخانه در ساعات مقرر بدون عذر موجه در صورت داشتن یک بار سابقه محکومیت انتظامی به این تخلف؛
 ۲. تنظیم سند برخلاف قوانین، آیین‌نامه‌ها، بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌های مربوط که موضوع دیگر تخلفات نباشد؛

۳. اهمال سردفتر در نظارت بر امور دفترخانه در صورتی که منجر به نقض مقررات اداری گردد و دارای یک بار سابقه محکومیت انتظامی به این تخلف باشد؛
۴. امتناع از پیشنهاد دفتریار واجد شرایط ظرف دو ماه از تاریخ تأسیس و یا از تاریخ اخطار اداره ثبت مبنی بر بلا تصدی شدن سمت دفتریاری بدون عذر موجه؛
۵. رفتار خارج از نزاکت و مغایر شئون شغل سردفتری و دفتریاری با مأمورین رسمی دارای مجوز کتبی و مراجعان؛
۶. امتناع از انجام وظایف قانونی مورد درخواست مراجعان بدون عذر موجه در حدود ماده ۳۰ قانون و اعلام کتبی؛
۷. واگذاری امور دفترخانه و مهر به اشخاص غیرمسئول و سپردن رمزنگار (توکن) و مهر به اشخاص غیرمسئول بدون حضور سردفتر برای ارائه خدمات؛
۸. امتناع از ارائه نسخه‌ای از اسناد تنظیمی، مدارک تنظیم سند و رونوشت به اشخاصی که برابر مقررات حق دریافت دارند و یا تسلیم آن‌ها به اشخاصی که حق دریافت ندارند؛
۹. عدم پرداخت ده درصد سهم کانون و پانزده درصد سهم دفتریار از حق‌التحریر ظرف مهلت مقرر؛
۱۰. صدور گواهی امضا اوراقی که مفاد آن تعهد مالی تلقی شود؛
۱۱. ثبت واقعه ازدواج و طلاق و خدمات فرعی خارج از محل دفترخانه؛
۱۲. عدم درج مراتب ثبت وقایع ازدواج و طلاق در شناسنامه زوجین؛
۱۳. ثبت طلاق رجعی بدون تنظیم صورت جلسه؛

۱۴. اهمال در حفظ و نگهداری دفاتر، اسناد و سوابق الکترونیکی و مهرها و رمزنگار (توکن)؛
 ۱۵. ایجاد اختلال و رفتار توهین‌آمیز هر یک از اعضاء در جلسات هیأت مدیره کانون؛
 ۱۶. برگزاری یا شرکت سردفتر ازدواج در مراسم مغایر شعائر و موازین اسلامی؛
 ۱۷. هرگونه فعالیت غیرمجاز در فضای مجازی و رسانه‌های گروهی از قبیل تولید و انتشار اخبار واهی و بی‌اساس؛
 ۱۸. تغییر محل استقرار دفترخانه بدون موافقت اداره ثبت محل؛
 ۱۹. اخلال در تشکیل جلسات کانون سردفتران و دفتریاران؛
 ۲۰. عدم شرکت در دوره‌های آموزشی که توسط سازمان یا کانون برگزار می‌شود، بدون عذر موجه؛
- ت) تخلفات زیر مستوجب انفصال موقت از شش ماه تا دو سال است:
۱. حضور و دخالت مستقیم یا غیرمستقیم سردفتر منفصل یا معلق در امور دفترخانه؛
 ۲. ممانعت از انجام بازرسی قانونی؛
 ۳. عدم اسکن دفاتر در مهلت تعیین شده در تبصره ماده ۳۵ آیین‌نامه؛
 ۴. عدم ممانعت کفیل دفترخانه از حضور و دخالت مستقیم یا غیرمستقیم سردفتر یا دفتریار منفصل یا معلق در امور دفترخانه و یا خودداری از اعلام مراتب مذکور به اداره ثبت محل؛
 ۵. اخذ حق‌التحریر مازاد بر تعرفه قانونی چنانچه مبلغ اضافه دریافتی تا دو برابر مبلغ مقرر باشد؛

۶. عدم پرداخت ده درصد سهم کانون و پانزده درصد سهم دفتربار از حق‌التحریر در ظرف مهلت مقرر، برای بار دوم؛
۷. قصوری که منتهی به ثبت سند معارض گردد؛
۸. خودداری از تحویل مدارک و اسناد دفترخانه در موارد تعلیق و انفصال موقت، به کفیل یا ثبت محل؛
۹. غیبت غیرموجه بیش از یک ماه؛
۱۰. تغییر محل دفترخانه به شهر یا محلی غیر از آنچه در ابلاغ سردفتر تعیین شده است؛
۱۱. تنظیم سند برخلاف قوانین، آیین‌نامه‌ها، بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌های مربوط در صورت داشتن یک بار سابقه محکومیت انتظامی به این تخلف؛
۱۲. اخلال در انتخابات کانون سردفتران و دفترباران؛
۱۳. تقلب در رأی‌گیری و شمارش آراء؛
۱۴. تهدید، تطمیع یا اغواء افراد برای رأی دادن به شخص یا اشخاص خاصی از داوطلبان عضویت در کانون سردفتران و دفترباران؛
۱۵. قبول و دریافت حقوق مالی زوجین که باید به اجرای احکام دادگستری و یا صندوق ثبت تودیع گردد؛
۱۶. ثبت رجوع به مابذل و رجوع به زوجیت خارج از موعد مقرر شرعی و قانونی؛
۱۷. هرگونه فعالیت تبلیغی برای ثبت وقایع ازدواج و طلاق به نحو غیرمتعارف؛
۱۸. ثبت طلاق بدون تأدیه حقوق مالی زوجه به نحو مقرر در حکم قطعی دادگاه؛

۱۹. اجرای صیغه ازدواج و طلاق بدون رعایت موازین شرعی؛
(ث) تخلفات زیر مستوجب انفصال دائم است:
۱. عدم ممانعت کفیل دفترخانه از حضور یا دخالت مستقیم یا غیرمستقیم سردفتر یا دفتریار منفصل یا معلق در امور دفترخانه و یا خودداری از اعلام مراتب مذکور به اداره ثبت محل در صورتی که دارای یک بار سابقه محکومیت انتظامی به این تخلف باشد؛
 ۲. تقصیری که منتهی به ثبت سند معارض گردد؛
 ۳. اخذ حق التحریر مازاد بر تعرفه قانونی چنانچه مبلغ اضافه دریافتی بیش از دو برابر مبلغ مقرر باشد؛ و همچنین در صورت داشتن سابقه محکومیت انتظامی به لحاظ ارتکاب این تخلف؛
 ۴. اشتغال به شغل منافی سردفتری و دفتریاری؛
 ۵. ثبت نکاح زوجه که در قید زوجیت دیگری و یا در عده طلاق یا عده وفات قرار دارد؛
 ۶. ثبت ازدواج افراد کمتر از سن قانونی بدون حکم دادگاه؛
 ۷. ثبت ازدواج بدون رضایت ولی زوجه در موارد لزوم اذن؛
 ۸. ثبت ازدواج مرد متأهل بدون حکم دادگاه؛
 ۹. ثبت طلاق بدون اخذ گواهی عدم بارداری در موارد مقرر در قانون؛
 ۱۰. ثبت ازدواج تبعه بیگانه با ایرانی بدون رعایت مقررات؛
 ۱۱. ثبت هر یک از موجبات انحلال نکاح یا اعلام بطلان نکاح یا طلاق بدون حکم دادگاه یا گواهی عدم امکان سازش؛
 ۱۲. ثبت ازدواج بدون اخذ آزمایش‌های پزشکی لازم برابر قوانین و مقررات.

مبحث دوم. آیین دادرسی

ماده ۶۶. مراجع قضایی در اجرای ماده ۱۳ قانون مکلفند به محض اینکه در پرونده‌ای علیه سران دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتریاران کیفرخواست یا حکم قطعی و غیرقطعی صادر می‌گردد، یک نسخه از آن را به صورت الکترونیک به سازمان ارسال نمایند.

ماده ۶۷. رسیدگی مقدماتی به شکایت اشخاص از سردفتران اسناد رسمی، ازدواج و طلاق و دفتریاران با بررسی موضوع در محل دفترخانه و تنظیم صورت مجلس بازرسی توسط بازرسان سازمان ثبت، کانون و یا هیأت‌های مخصوص از سوی قوه قضاییه یا نمایندگان وزارت امور اقتصادی و دارایی برای امور مالیاتی، آغاز می‌شود. بازرس موظف است گزارش مأموریت خود را به انضمام صورت‌مجلس تنظیمی که در برگرفته پاسخ سردفتر یا دفتریار به همراه اظهارنظر خود است، به مرجع اعزام کننده تحویل دهد. مرجع اعزام‌کننده موظف است صورت‌مجلس مذکور را به اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تحویل دهد.

ماده ۶۸. مدیرکل ثبت استان در صورت تشخیص وقوع تخلف، مراتب را با استناد به مقررات به دادستان یا جانشین او اعلام می‌کند. دادستان یا جانشین او پس از بررسی پرونده به شرح ذیل اقدام می‌نماید:

- الف) در صورت تخلف نبودن رفتار ارتكابی یا فقد دلیل یا شمول مرور زمان حسب مورد نسبت به قرار منع یا موقوفی تعقیب اقدام می‌نماید.
- ب) در صورتی که پرونده را ناقص تشخیص دهد شخصاً یا از طریق مدیرکل ثبت استان نسبت به رفع نقص اقدام می‌نماید. در غیر این صورت، پرونده را با صدور کیفرخواست به دادگاه ارسال خواهد کرد.

ماده ۶۹. در متن کیفرخواست علاوه بر ذکر مشخصات کامل سردفتر و یا دفتربار، باید به نوع، دلایل و مدارک مبتنی بر تخلف و سوابق کیفری و انتظامی آن‌ها، تشریحاً اشاره گردد.

ماده ۷۰. ابلاغ کیفرخواست و دادنامه و دیگر اخطاریه‌ها به صورت الکترونیکی انجام می‌شود.

ماده ۷۱. مدت پاسخ سردفتر و دفتربار به کیفرخواست ده روز از تاریخ ابلاغ می‌باشد و با درخواست متقاضی و موافقت مدیرکل ثبت استان برای ده روز قابل تمدید است. سردفتر یا دفتربار می‌تواند در پاسخ به کیفرخواست کلیه دلایل و اسنادی را که حاکی از براءت خود می‌داند همراه با لایحه دفاعیه به صورت الکترونیکی به دادگاه ارسال نماید و چنانچه درخواست حضور در جلسه رسیدگی داشته باشد، در لایحه قید نماید. در این صورت به تشخیص دادگاه از متقاضی برای شرکت در جلسه دادگاه دعوت به عمل می‌آید. عدم حضور متقاضی مانع رسیدگی نخواهد بود.

ماده ۷۲. هرگاه در حین بررسی تخلف در اداره کل ثبت استان، یا رسیدگی در دادسرا یا دادگاه، رفتار ارتكابی، جرم تشخیص داده شود، ضمن رسیدگی به تخلف انتظامی مراتب با تصریح به دلایل و مستندات قانونی جرم به مرجع صالح قضایی اعلام می‌شود.

ماده ۷۳. ابلاغ رأی بدوی و تجدیدنظرخواهی از آن به شرح زیر انجام می‌گیرد:

الف) رأی دادگاه انتظامی به فردی که تخلف انتظامی به او منتسب شده است و دادستان یا جانشین وی در استان به صورت الکترونیک ابلاغ می‌شود.

ب) مجازات‌های انتظامی درجه ۱ و ۲ قطعی و از درجه ۳ به بالا ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ حکم قابل تجدیدنظر است.

پ) درخواست تجدیدنظرخواهی باید به دادگاه بدوی انتظامی ارسال شود، دادگاه بدوی پرونده را به انضمام درخواست مزبور با تصریح به رعایت مهلت تجدیدنظرخواهی به دادگاه تجدیدنظر انتظامی ارسال می‌دارد.

تبصره. دادستان یا جانشین او مجاز به تجدیدنظرخواهی نسبت به کلیه آراء صادره بر محکومیت یا براءت متهم، ظرف مدت ده روز از تاریخ ابلاغ خواهد بود.

ماده ۷۴. موارد امتناع یا رد اعضای دادگاه‌های انتظامی و تجدیدنظر و دادستان و داریاران و اعضای علی‌البدل، همان مواردی است که در ماده (۹۱) قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی ذکر شده است.

تبصره ۱. صرف اعلام گزارش تخلف و ارجاع آن جهت رسیدگی انتظامی مانع از شرکت در دادگاه به عنوان عضو انتظامی نیست.

تبصره ۲. سازمان مکلف است هر ماه پاداش مناسبی با توجه به تعداد جلسات دادگاه‌ها و پرونده‌های رسیدگی شده به اعضای دادگاه‌ها بپردازد.

فصل ششم. مقررات مربوط به بیمه و بازنشستگی

سردفتران و دفتریاران

مبحث اول. مقررات مربوط به بیمه

ماده ۷۵. سردفتران مکلفند به شرح بند (۱) ماده واحده قانون توزیع حق‌التحریر دفاتر اسناد رسمی موضوع ماده (۵۴) قانون دفاتر اسناد

رسمی مصوب ۱۳۷۳ ده درصد از حق التحریر دریافتی هر ماه را به عنوان حق بیمه درمان و بازنشستگی به صورت الکترونیکی به حساب خاصی که بدین منظور با نظارت سازمان و به نام کانون مرکز افتتاح شده است، واریز کنند.

ماده ۷۶. کانون مرکز مکلف است از محل حساب بیمه، کلیه سردفتران و دفترباران و افراد تحت تکفل آنان را بیمه نماید و برای تأمین بیمه درمانی مذکور به طرق مقتضی از جمله انعقاد قرارداد با سازمان‌ها و شرکت‌های بیمه و یا مراکز درمانی مجاز و پزشکان در سراسر کشور اقدام کند. کانون مرکز می‌تواند انجام بخشی از امور اداری اجرای این ماده را به کانون استان‌ها، تفویض نماید.

تبصره ۱. منظور از بیمه، پوشش الزامی است که بر مبنای قانون و آیین‌نامه، سردفتران و دفترباران شاغل، بازنشسته و ازکارافتاده و افراد خانواده آن‌ها و همچنین وراثت تحت تکفل حین‌الفوت سردفتر یا دفتربار متوفی را از حیث پرداخت هزینه‌های درمانی، حقوق بازنشستگی، مستمری ازکارافتادگی، بیکاری و حقوق وظیفه مورد حمایت و پشتیبانی قرار می‌دهد.

تبصره ۲. منظور از حساب بیمه، حسابی است که کلیه وجوه حاصل از ماده (۱۶۵) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۴۵ با اصلاحیه بعدی و ماده واحده قانون تأمین اعتبار جهت اجرای مواد (۱۰)، (۱۱)، (۵۷) و (۶۸) قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۶۷ و بند (۱) ماده واحده قانون توزیع حق التحریر دفاتر اسناد رسمی موضوع ماده (۵۴) قانون دفاتر اسناد رسمی، واریز شده یا می‌شود و

کانون سردفتران و دفتریاران تهران در یکی از بانک‌های دارای مجوز از بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مبادرت به افتتاح آن می‌نماید.

ماده ۷۷. کانون مرکز مکلف است حداکثر تا پایان دی‌ماه هر سال، تعرفه حق بیمه بازنشستگی، درمان و امور رفاهی، هزینه‌های اداری، پرسنلی، تجهیزات، تعمیر، نگهداری، ایجاد و تکمیل ساختمان و دیگر مصارف سرمایه‌ای کلیه کانون‌ها را برای سال بعد تنظیم و جهت تصویب به سازمان ارسال و پس از تأیید رییس سازمان اجرا نماید.

تبصره. رییس سازمان حداکثر تا پایان اسفندماه هر سال، بودجه تصویبی سال بعد را جهت اجرا به کانون ابلاغ می‌نماید.

ماده ۷۸. رییس سازمان شخص خیره و امینی را برای اداره محاسبات دریافت و پرداخت وجوه بیمه بازنشستگی و نظارت مستمر بر عملیات حساب بیمه، به عنوان مدیر داخلی برای مدت دو سال منصوب می‌کند تا تحت نظر هیأت مدیره کانون مرکز انجام وظیفه نماید. عزل وی در طول دوره مذکور و انتخاب مجدد برای یک دوره دو ساله دیگر بلامانع است. مدیر داخلی مکلف است گزارش سالانه عملیات را که به تأیید یک مؤسسه حسابرسی رسمی رسیده باشد، حداکثر تا پایان تیرماه سال بعد به رییس سازمان تسلیم نماید. حق‌الزحمه مدیر داخلی توسط هیأت مدیره کانون مرکز تعیین و پرداخت می‌شود.

ماده ۷۹. سردفتر یا دفتریار می‌تواند افراد تحت تکفل خود را جهت استفاده از خدمات بیمه درمان به کانون مرکز معرفی نماید و کانون مرکز مکلف است طبق مقررات امکان استفاده آن‌ها از خدمات بیمه‌ای را فراهم کند. افراد تحت تکفل سردفتر یا دفتریار عبارتند از:

- (الف) زوجه دائم سردفتر یا دفتریار؛
- (ب) زوج دائمی سردفتر یا دفتریار مشروط به اینکه معاش او توسط سردفتر یا دفتریار تأمین شود و سن وی بالاتر از ۶۰ سال شمسی باشد یا طبق نظر کمیسیون موضوع ماده (۸۶) آیین‌نامه، از کار افتاده شناخته شود؛
- (پ) فرزند ذکور سردفتر یا دفتریار در صورت عدم اشتغال به کار تا بیست سال تمام شمسی و در صورت تحصیل در یکی از مراکز آموزش عالی داخل یا خارج کشور مورد تأیید وزارت علوم، تحقیقات و فناوری تا سن بیست و پنج سالگی.
- تبصره. در صورتی که کمیسیون موضوع ماده (۸۶) آیین‌نامه فرزند ذکور سردفتر یا دفتریار را به علت نقص عضو یا بیماری از کارافتاده تشخیص دهد، شرط سنی موضوع این بند اعمال نمی‌شود.
- (ت) فرزند اناث سردفتر یا دفتریار در صورت نداشتن شغل یا شوهر؛
- (ث) هر یک از پدر و مادر سردفتر یا دفتریار که شاغل نبوده و حقوق بازنشستگی یا مستمری یا وظیفه دیگری دریافت نمی‌کند، مشروط به اینکه پدر بیش از شصت سال و مادر بیش از پنجاه و پنج سال سن داشته یا طبق نظر کمیسیون موضوع ماده (۸۶) آیین‌نامه از کارافتاده شناخته شود و سردفتر یا دفتریار هر یک از آنان را کتباً به کانون معرفی کرده باشد؛
- (ج) نوادگان تحت کفالت قانونی سردفتر و دفتریار با لحاظ بندهای (پ) و (ت) این ماده.

مبحث دوم. مقررات مربوط به بازنشستگی

ماده ۸۰. سردفتر و یا دفتریار مکلف است حداقل شش ماه قبل از فرا

رسیدن موعد بازنشستگی الزامی، مراتب را کتباً جهت انجام مقدمات لازم به سازمان و کانون مرکز اعلام نماید.

تبصره. سازمان جهت اعلام بدهی‌های مسلم ناشی از شغل سردفتران و دفتریاران، مراتب را به سازمان امور مالیاتی کشور و اداره کل ثبت محل ابلاغ می‌نماید.

ماده ۸۱. سازمان ظرف مدت یک ماه پس از ابلاغ حکم بازنشستگی یا ازکارافتادگی سردفتر یا دفتریار یا خاتمه خدمت آن‌ها به علت استعفا یا صدور حکم قطعی به انفصال دائم یا سلب صلاحیت، مراتب را به کانون مرکز اعلام می‌نماید.

تبصره. کانون مرکز مکلف است با توجه به مدت اشتغال اعلام شده از طرف سازمان نسبت به برقراری حقوق بازنشستگی یا مستمری سردفتر یا دفتریار اقدام نماید.

ماده ۸۲. سردفتر یا دفتریاری که به سن قانونی بازنشستگی می‌رسد الزاماً بازنشسته می‌شود و تحت تعقیب کیفری، انتظامی و یا تحمل مجازات یا در حال تعلیق و یا انفصال موقت بودن سردفتر و دفتریار نیز مانع صدور حکم بازنشستگی نیست.

ماده ۸۳. پس از ابلاغ حکم بازنشستگی، ازکارافتادگی یا خاتمه خدمت به علت استعفای سردفتر یا دفتریار، حسب مورد مستحق دریافت حقوق بازنشستگی، مستمری و سایر امتیازات مندرج در آیین‌نامه می‌شود.

تبصره. برقراری حقوق بازنشستگی، مستمری و وظیفه سردفتر یا دفتریار منوط به پرداخت کامل ده درصد موضوع ماده‌ی (۷۵) آیین‌نامه و سایر بدهی‌های وی به کانون مرکز است.

ماده ۸۴. در مواردی که سردفتر یا دفتربار مستعفی شود، در صورت داشتن حداقل پانزده سال تمام سابقه اشتغال و پرداخت حق بیمه موضوع ماده (۷۵) آیین‌نامه، پس از رسیدن به سن ۶۰ سال تمام می‌تواند از بیمه‌ی درمانی و نیز دریافت مستمری به نسبت سنوات مدت اشتغال، برخوردار شود.

تبصره. سردفتران و دفترباران مستعفی با سابقه اشتغال کمتر از پانزده سال تمام یا منفصل دائم از خدمت یا سلب صلاحیت شده، بازخرید می‌شوند و صرفاً بیست و پنج درصد از ده درصد موضوع ماده (۷۵) آیین‌نامه پرداختی دفترخانه‌ای که در آن اصیل بوده‌اند، به هر یک از آنان پرداخت شده و هرگونه رابطه‌ی آنان با کانون قطع می‌گردد.

ماده ۸۵. سردفتران یا دفتربارانی که علاوه بر بیست و پنج سال سابقه‌ی اشتغال در مشاغل سردفتری یا دفترباری سابقه‌ی پرداخت حق بیمه و بازنشستگی به سایر صندوق‌های بازنشستگی را دارند و با احتساب آن سابقه، مدت اشتغال آن‌ها به سی سال تمام می‌رسد؛ در اجرای ماده‌ی (۱۰) قانون می‌توانند بازنشسته شوند، لیکن حقوق بازنشستگی ایشان به نسبت سنوات پرداخت حق بیمه و بازنشستگی به صندوق کانون محاسبه و پرداخت می‌شود.

تبصره ۱. حق بیمه و بازنشستگی پرداختی به صندوق یا صندوق‌های بازنشستگی دیگر قابل انتقال به صندوق کانون نیست.

تبصره ۲. کلیه سردفتران و دفترباران مشمول استفاده از مزایای مقرر در قانون جامع خدمات رسانی به ایثارگران می‌باشند.

ماده ۸۶. در صورتی که توسط کمیسیون متشکل از نمایندگان سازمان، کانون مرکز و سازمان پزشکی قانونی، از کار افتادگی دائم سردفتر یا

دفتریار احراز شود تا کمتر از ده سال معادل ده سال و بیش از ده سال به نسبت سنوات مشمول دریافت مستمری می‌شوند.

ماده ۸۷. حقوق بازنشستگی سردفتران و دفتریاران که برابر قانون و آیین‌نامه بازنشسته می‌شوند، به نسبت سنوات اشتغال و حداکثر سی سال، محاسبه و پرداخت می‌شود.

تبصره ۱. مبنای حقوق بازنشستگی، همه ساله با لحاظ مقتضیات، از جمله موجودی حساب بیمه و هزینه‌های زندگی، نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی و میزان افزایش حقوق بازنشستگان سایر صندوق‌ها بنا به پیشنهاد کانون و تصویب رییس سازمان تعیین می‌شود.

تبصره ۲. حقوق بازنشستگی دفتریاران، معادل هشتاد درصد حقوق سردفتران مطابق آیین‌نامه تعیین می‌شود.

تبصره ۳. در صورت فوت سردفتر یا دفتریار شاغلی که کمتر از ده سال سابقه اشتغال دارد، افراد تحت تکفل وی به نسبت سنوات ده ساله، از حق دریافت مستمری و استفاده از سی درصد سهم بیمه درمانی و هزینه‌های درمانی برخوردار می‌شوند؛ و چنانچه بیش از ده سال سابقه اشتغال داشته باشد، افراد تحت تکفل نسبت به سنوات اشتغال مشمول دریافت مستمری و استفاده از بیمه خدمات درمانی خواهند بود.

ماده ۸۸. از تاریخ تصویب آیین‌نامه، در صورت فوت سردفتر یا دفتریار شاغل یا بازنشسته حقوق مستمری برابر مقررات، به تساوی به افراد تحت تکفل وی پرداخت می‌شود. در صورت استخدام یا اشتغال به کار هر یک از افراد مستحق دریافت حقوق مستمری (به استثنای زوجه متوفی)، در یکی از دستگاه‌ها، سازمان‌ها و نهادهای دولتی و عمومی و مؤسسات خصوصی، مستمری وی قطع می‌شود.

تبصره ۱. زوجه دائم سردفتر یا دفتربار متوفی چنانچه شاغل یا بازنشسته یا از کارافتاده کانون یا مراجع دیگر باشد، مشمول دریافت مستمری موضوع این ماده می‌شود و ازدواج وی مانع دریافت مستمری نیست و در صورت فوت شوهر بعدی و استحقاق دریافت مستمری از حقوق وی، بیشترین مستمری ملاک عمل قرار می‌گیرد. فرزندان اناث در صورت نداشتن شغل یا شوهر و فرزندان ذکور تا سن بیست سالگی و بعد از آن منحصرأ در صورتی که معلول از کارافتاده نیازمند باشند یا اشتغال به تحصیلات دانشگاهی داشته باشند، حسب مورد از کمک هزینه اولاد، بیمه و مستمری بازماندگان یا حقوق وظیفه والدین خود برخوردار می‌گردند.

تبصره ۲. در صورت قطع مستمری هر یک از افراد مستحق دریافت مستمری موضوع این ماده، سهم وی بالسویه بین دیگر مستمری‌بگیران از حقوق متوفی یا به سهم فرد منحصر اضافه می‌شود.

ماده ۸۹. سردفتران و دفترباران اول با آخرین سمتی که شاغل باشند مطابق مقررات آیین‌نامه بازنشسته خواهند شد، لیکن چنانچه سردفتر سابقه دفترباری داشته باشد در صورتی از مزایای سردفتر بازنشسته بهره‌مند می‌شود که حداقل ۵ سال در سمت سردفتری اشتغال داشته باشد. در هر حال، سابقه خدمت دفترباری اول سردفتر، به عنوان سنوات خدمت وی محاسبه می‌گردد.

ماده ۹۰. توقیف و برداشت از حقوق بازنشستگی سردفتر و دفتربار و مستمری‌بگیران مطابق مقررات و عموماً قانونی است.

تبصره. در صورت کشف بدهی سردفتر یا دفتربار به کانون، تهااتر آن در هر مرحله از اختیارات کانون است.

ماده ۹۱. کانون موظف است هرگاه به سبب فوت، انفصال، استعفا یا تعلیق سردفتر یا علل مشابه دفترخانه تعطیل و دفتربار شاغل بیکار شود و کفالت دفترخانه دیگری را بر عهده نداشته باشد، حداکثر تا دو سال ماهانه مبلغی به عنوان کمک هزینه معاش، به شرح زیر از محل حساب بیمه به وی پرداخت کند:

الف) به دفترباری که سابقه اشتغال وی تا پنج سال تمام است، ماهانه یک پنجم حقوق کامل بازنشستگی دفتربار؛

ب) به دفترباری که سابقه اشتغال وی بیش از پنج سال تمام تا ده سال تمام باشد، ماهانه یک سوم حقوق بازنشستگی دفتربار؛

پ) به دفترباری که سابقه اشتغال وی بیش از ده سال و تا پانزده سال تمام باشد، ماهانه یک دوم حقوق بازنشستگی دفتربار؛

ت) به دفترباری که سابقه اشتغال وی بیش از پانزده سال تمام باشد، ماهانه کمک هزینه معادل حقوق بازنشستگی به نسبت مدت اشتغال دفتربار.

تبصره. دفترباران مشمول این ماده در صورتی از کمک هزینه مذکور برخوردار می‌گردند که حداکثر ظرف دو ماه از تاریخ آغاز بیکاری، تقاضای خود را به کانون تسلیم کنند.

ماده ۹۲. از تاریخ تصویب آیین‌نامه، آیین‌نامه‌ها و مقررات مغایر با آن به شرح زیر نسخ می‌شوند:

الف) آیین‌نامه‌های بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴-۱۷-۱۹-۲۰-۲۴-۲۸-۳۷ و ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۵۴/۱۰/۱۷ وزیر دادگستری با اصلاحیه‌های بعدی؛

- ب) نظام‌نامه (آیین‌نامه) دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۴ اردیبهشت ۱۳۱۷ وزارت عدلیه با اصلاحیه‌های بعدی؛
- پ) آیین‌نامه بیمه و بازنشستگی سردفتران و دفتریاران اسناد رسمی مصوب ۱۲ آبان ۱۳۸۱ رییس قوه قضائیه با اصلاحیه‌های بعدی؛
- ت) آیین‌نامه مرخصی تحصیلی سردفتران و دفتریاران اول مصوب ۸۴/۹/۲۴ رییس قوه قضائیه؛
- ث) آیین‌نامه اصلاحی ماده ۶۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۷۹/۲/۲۷ رییس قوه قضائیه.
- ماده ۹۳. این آیین‌نامه مشتمل بر ۹۳ ماده و ۶۵ تبصره در تاریخ ۱۳۹۹/۱۲/۲۸ به تصویب رییس قوه قضائیه رسید.
- رئیس قوه قضائیه - سیدابراهیم رئیسی

قانون تسهیل تنظیم اسناد و دفتر اسناد رسمی

مصوب ۱۳۸۵/۵/۲۴

ماده ۱. دفاتر اسناد رسمی موظفند با رعایت بندهای زیر پس از دریافت دلایل مالکیت و پاسخ استعلام از اداره ثبت محل به منظور تطبیق سند با دفتر املاک و اعلام وضعیت ثبتی (حسب مورد) و عدم بازداشت نسبت به تنظیم سند رسمی انتقال عین اراضی و املاک اقدام نمایند: الف) گواهی پایان ساختمان یا عدم خلاف موضوع تبصره (۸) ماده (۱۰۰) اصلاحی قانون شهرداری در مورد املاک مشمول قانون مذکور. ب) اعلام نظر وزارت جهاد کشاورزی (حسب مورد سازمان امور اراضی و سازمان جنگل‌ها و مراتع و آبخیزداری کشور) مبنی بر عدم شمول مقررات قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن و ماده (۵۶) قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع، در مورد املاک واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها. ج) دفاتر اسناد رسمی مکلفند هنگام نقل و انتقال عین املاک، مفصاحساب مالیاتی و بدهی موضوع ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴ را از انتقال‌دهنده مطالبه و شماره آن را در سند تنظیمی قید نمایند.^۱

تبصره. در موارد مذکور در ماده فوق مراجع ذیربط مکلفند در تاریخ مراجعه، به مراجعه‌کنندگان گواهی وصول تقاضا، تسلیم و ظرف مدت بیست روز از تاریخ صدور گواهی یاد شده پاسخ آن را صادر نمایند. اعلام نظر مراجع مذکور باید روشن و با ذکر علت و مستند به دلایل قانونی

۱. اصلاحی (۱۳۹۴/۴/۳۱) - بند ج ماده ۱ (مصوب ۱۳۸۵) - «دفاتر اسناد رسمی مکلفند هنگام نقل و انتقال عین املاک، مفصاحساب مالیاتی و بدهی موضوع ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴ را از انتقال‌دهنده مطالبه و شماره آن را در سند تنظیمی قید نمایند مگر اینکه انتقال‌گیرنده ضمن سند تنظیمی متعهد به پرداخت بدهی احتمالی گردد که در این صورت متعاملین نسبت به پرداخت آن مسئولیت تضامنی خواهند داشت.»

باشد در غیر این صورت ثبت سند با تصریح موضوع در سند تنظیمی بلامانع خواهد بود.

ماده ۲. دفاتر اسناد رسمی موظفند در صورت عدم وصول پاسخ استعلامات، منتقل‌الیه را از آثار و تبعات سند تنظیمی موضوع تبصره ماده (۱)، مطلع سازند در این صورت طرفین پس از تنظیم سند و نقل و انتقال متضامناً مسئول و پاسخگوی کلیه تعهدات قانونی و بدهی‌های مربوط به ملک که تا زمان تنظیم سند، طبق قوانین محقق و مسلم بوده می‌باشند.

ماده ۳. سردفتران دفاتر اسناد رسمی ذیربط مسئول صحت و اعتبار اسناد تنظیمی می‌باشند و در صورت تخلف مطابق مقررات قانونی با آنان عمل می‌شود.

ماده ۴. دفاتر اسناد رسمی می‌توانند در صورت درخواست متعاملین نسبت به تنظیم سند رسمی راجع به نقل و انتقال تلفن ثابت و همراه اقدام نمایند. شرکت مخابرات ایران مکلف است پاسخ استعلام دفاتر در موارد مربوط را حداکثر ظرف مدت دو روز صادر نماید. اعتبار پاسخ استعلام یک روز پس از صدور است.

ماده ۵. نقل و انتقال ماشین‌های چاپ، لیتوگرافی و صحافی پس از ارائه موافقت وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی توسط مالک، باید در دفاتر اسناد رسمی انجام شود نقل و انتقالات مذکور در شناسنامه مالکیت که نمونه آن توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی تهیه می‌گردد منعکس می‌شود.

ماده ۶. در تاریخ ۱۳۹۴/۴/۳۱ نسخ شده است.^۱

۱. ماده ۶ (مصوب ۱۳۸۵) - «هرگونه انتقال بلاعوض به نفع دولت و شهرداری‌ها از پرداخت عوارض و اخذ هرگونه گواهی به استثناء پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل، معاف می‌باشد.»

ماده ۷. آیین‌نامه اجرایی این قانون حداکثر شش ماه پس از ابلاغ با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت دادگستری تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۸. کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون از تاریخ تصویب این قانون لغو می‌گردد.

قانون فوق مشتمل بر هشت ماده و یک تبصره در جلسه علنی روز سه‌شنبه مورخ بیست و چهارم مردادماه یک‌هزار و سیصد و هشتاد و پنج مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۵/۶/۱ به تأیید شورای نگهبان رسید.

آمین نامه اجرایی مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و

طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب

۱۱/۶/۱۳۸۷ با اصلاحات و الحاقات بعدی

فصل اول. تعاریف

ماده ۱. واژه‌ها و اصطلاحات به کار برده شده در این آیین‌نامه به شرح ذیل تعریف می‌شود:

الف) سند لازم‌الاجرا: 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 به کار می‌رود.

ج) سند وثیقه: سندی است که دلالت بر عقد رهن یا معامله با حق استرداد یا بیع شرط کند که به موجب آن شخصی (اعم از اینکه مدیون باشد یا نه) عین مال منقول یا غیرمنقول خود را وثیقه انجام عملی قرار دهد، خواه آن عمل، رد طلب باشد یا عمل دیگر.

چ) دستور اجراء: یعنی دستور به اجرای سند رسمی (و یا در حکم سند رسمی مانند چک) که حسب مورد توسط مراجع صالح ثبت یا سردفتر تنظیم‌کننده سند صادر می‌شود.

ح) سند انتقال اجرائی: بعد از مزایده مال مورد مزایده به موجب سند رسمی به برنده مزایده یا بستانکار منتقل می‌شود، آن سند را سند انتقال اجرائی می‌نامند.

خ) بازداشت: توقیف کردن اموال جهت اجرای مفاد سند.

د) حافظ: کسی که ادارات اجراء اسناد رسمی مال توقیف شده را نزد او به امانت گذارند تا حفظ و نگهداری کند.

- (ذ) صور تجلسه: سندی است که مقامی رسمی در جریان اجرای مفاد سند، عملی را در آن ثبت می‌کند.
- (ر) کارشناس رسمی: کسی که به مناسب خبره بودن در فنی می‌تواند در مسائل مربوط به فن خود به عنوان صاحب نظر اظهار نظر کند و از مراجع ذی‌صلاح 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 نامیده‌اند.
- (ش) اعتراض شخص ثالث: شکایت شخصی است نسبت به عملیات اجرائی که از طرفین پرونده اجرائی نمی‌باشد.
- (ص) اعراض از رهن: یعنی مرتهن از وثیقه‌اش بگذرد. زیرا عقد رهن از سوی مرتهن جائز است و او می‌تواند آن را یک جانبه فسخ کند و حق وثیقه‌اش را ساقط نماید. پس دین با وثیقه او مبدل به دین بی‌وثیقه می‌شود و سند رهنی او سند ذمه‌ای می‌گردد و مقررات اجراء اسناد ذمه‌ای بر آن مترتب می‌شود.
- (ض) فک رهن: آزاد کردن عین مرهونه از قید رهن، خواه از طریق دادن دین و خواه از طریق ابراء دائن.
- (ط) فسخ سند: یعنی ثبت انحلال سند رسمی معامله در دفتری که آن سند را به ثبت رسانده است، مطابق تشریفات مقرر در قانون ثبت اسناد و املاک.

- ظ) مزایده: صورت خاصی از فروش مال است که از مبلغ ارزیابی مال شروع شده و به پیشنهادکننده بالاترین قیمت واگذار می‌شود.
- 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 می‌نماید.
- ف) شورای عالی ثبت: عالی‌ترین مرجع رسیدگی اداری در امور ثبتی که برای تجدیدنظر در آراء هیأت نظارت که از دو شعبه املاک و اسناد تشکیل می‌گردد.
- ق) ممنوع‌الخروج: بدهکاری که به دلیل عدم معرفی مال یا عدم دسترسی به اموال وی به درخواست بستانکار وفق مقررات از خروج وی از کشور جلوگیری می‌شود.
- ک) حق استرداد: حقی است که به موجب آن مدیون می‌تواند با رد طلب بستانکار مال مورد وثیقه را تحت تصرف کامل خود درآورد.
- گ) حق الاجرا: حقی است به صورت پول که دولت از بابت اجرائیه اسناد رسمی می‌گیرد که پنج درصد مبلغ مورد اجراست.
- ل) حق الحفاظه: حق‌الرحمه‌ای است که به حافظ برابر مقررات تعلق می‌گیرد.
- ن) قبض اقساطی: قبوضی است که در معاملات اقساطی و اسناد اجاره به تعداد اقساط مورد تعهد صادر می‌شود.

م) حق سکنی: حق انتفاع هرگاه به صورت سکونت منتفع در مسکن متعلق به غیر باشد، آن را حق سکنی گویند.

فصل دوم. صدور اجرائیه

ماده ۲. درخواست اجراء مفاد اسناد رسمی از مراجع ذیل به عمل می‌آید:
الف) در مورد اسناد رسمی لازم‌الاجراء نسبت به دیون و اموال منقول و املاک ثبت شده و نیز املاک مورد وثیقه و اجاره (مشمول قانون روابط موجر و مستأجر) اعم از اینکه ملک مورد وثیقه و اجاره ثبت شده یا در جریان ثبت باشد از دفترخانه‌ای که سند را ثبت کرده است. در مورد سایر اسناد راجع به املاکی که ثبت در دفتر املاک نشده است برای اجراء مفاد سند ذی‌نفع باید به دادگاه صالحه مراجعه کند.

ب) درخواست اجرای مفاد اسناد رسمی در مورد وجه یا مال موضوع قبوض اقساطی و سایر مواردی که صدور اجرائیه بر عهده ثبت محل یا اداره اجرای ثبت می‌باشد از طریق دفترخانه اسناد رسمی صورت می‌گیرد. نحوه پذیرش و اقدام نسبت به درخواست اجرائیه از دفاتر اسناد رسمی مطابق شیوه‌نامه‌ای است که به تصویب رییس سازمان ثبت خواهد رسید.^۱

ج) در مورد مهریه و تعهداتی که ضمن ثبت ازدواج و طلاق و رجوع شده نسبت به اموال منقول و سایر تعهدات (به استثنای غیرمنقول) از دفتری که سند را تنظیم کرده است و نسبت به اموال غیرمنقول

۱. (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۴) - بند ب ماده ۲ (مصوب ۱۳۸۷) - «در مورد وجه یا مال موضوع قبوض اقساطی از ثبت محل و در این مورد باید اصل و تصویر گواهی شده‌ی قبوض اقساطی و سند پیوست تقاضانامه به ثبت محل داده شود. در تهران تقاضانامه اجرای قبوض اقساطی به اجراء داده می‌شود.»

که در دفتر املاک به ثبت رسیده است از دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند.

د) در مواردی که موجر به علت عدم وصول وجه قبوض اقساطی تخلیه مورد اجاره را بخواهد باید به دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند مراجعه نماید.

ماده ۳. تقاضانامه طبق فرم مخصوص تنظیم می شود و باید شامل نکات زیر باشد:

۱. نام، نام خانوادگی، شماره شناسنامه، محل صدور آن، نام پدر، تاریخ تولد، کدملی، محل اقامت درخواست کننده اجرائیه یا نماینده قانونی او و شماره دفترخانه ای که سند در آن ثبت شده و یا قبوض اقساطی صادر گردیده است.
۲. نام، نام خانوادگی، شماره شناسنامه، محل صدور، نام پدر، تاریخ تولد، 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.** سردفتر پس از احراز شرایط قانونی صدور اجرائیه و احراز هویت و صلاحیت درخواست‌کننده، مکلف است نسبت به ورود و تکمیل اطلاعات در سامانه اجرا اقدام، مدارک و مستندات مربوط را به سند الکترونیکی تبدیل و با انضمام اجرائیه صادره حداکثر ظرف ۴۸ ساعت از طریق سامانه مذکور، به اداره اجرای ثبت محل ارسال و اصول مدارک و مستندات را ضبط و بایگانی نماید.^۱

۱. (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۶) - ماده ۵ (مصوب ۱۳۸۷) - «سردفتر پس از احراز هویت درخواست‌کننده و اینکه صلاحیت برای درخواست صدور اجرائیه دارد رونوشت سند را در برگ‌های ویژه ظرف ۲۴

تبصره ۱. هرگاه سردفتر در صدور اجرائیه با اشکالی روبه‌رو شود باید از صدور آن خودداری کرده و ظرف ۲۴ ساعت با طرح صریح اشکال، از ثبت محل استعلام و کسب تکلیف نماید.^۱

تبصره ۲. صدور اجرائیه فقط نسبت به تعهدات حال شده‌ای که در سند لازم‌الاجرا منجزاً قید شده باشد و اجرای آن در صلاحیت اداره ثبت باشد، امکان‌پذیر است.^۲

تبصره ۳. در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۶ نسخ شده است.^۳

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

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 کرده و به مهر ویژه (اجراء شود) رسانیده و برای اجراء نزد مسئول اجراء می‌فرستد و رسید دریافت می‌کند، عملیات اجرائی بلافاصله آغاز می‌شود. (سردفتر می‌تواند در برگ‌های اجرائیه مفاد سند را به‌طور کامل تایپ کامپیوتری نماید).
 ۱. (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۶) - تبصره ۱ ماده ۵ (مصوب ۱۳۸۷) - «هرگاه سردفتر در صدور اجرائیه با اشکالی روبه‌رو شود باید از صدور آن خودداری کرده و با طرح صریح اشکال از ثبت محل استعلام 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.»
 ۲. (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۶) - تبصره ۲ ماده ۵ (مصوب ۱۳۸۷) - «ورقه اجرائیه را فقط نسبت به تعهداتی می‌توان صادر کرد که در سند منجزاً قید شده باشد.»
 ۳. تبصره ۳ ماده ۵ (مصوب ۱۳۸۷) - «در مواردی که مرجع صدور اجرائیه اداره ثبت است نیز مدلول این ماده و تبصره‌های مذکور فوق رعایت می‌شود.»

پرداخت نماید، پرداخت‌کننده به عنوان قائم مقام طلب کار می‌تواند علیه سایر وراث نسبت به سهم‌الارث آنان مبادرت به صدور اجرائیه نماید.
ماده ۸. دفاتر اسناد رسمی نیز مکلفند در موقع صدور اجرائیه هر نوع سند لازم‌الاجراء صدور اجرائیه را در ملاحظات ثبت مربوطه با ذکر تاریخ قید و امضاء نمایند.

ماده ۹. در صورتی که متعهدله فوت کند، هر یک از ورثه می‌تواند با ارائه گواهینامه فوت و شناسنامه وراثت خود را اثبات کرده و درخواست صدور یا تعقیب اجرائیه مورث خود را در سهم‌الارث 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 مفاصاحساب مالیاتی خواهد بود.

ماده ۱۰. در اسناد وثیقه هرگاه دارنده حق استرداد (اعم از بدهکار اصلی یا منتقل‌الیه) با قید حق بستانکار و ذکر تاریخ انقضاء مدت اسناد با جلب رضای بستانکار حق استرداد خود را واگذار کند اجرائیه باید علیه آخرین منتقل‌الیه 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 قیوض اقساطی اجرائیه صادر نخواهد شد.
ماده ۱۳. اجرای ثبت باید اجرائیه‌های واصله را به ترتیب تاریخ وصول در دفتر مخصوص ثبت کند.

فصل سوم. ابلاغ

ماده ۱۴. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است زیرساخت و

سامانه مناسب برای ارسال ابلاغ به صورت الکترونیکی به طرفین پرونده، وکلا، نمایندگان قانونی، کارشناسان رسمی و دیگر اشخاص مرتبط با پرونده اجرایی ایجاد نماید.^۱

تبصره ۱. تمامی ابلاغ‌های مرتبط با پرونده اجرا به نحو الکترونیک از طریق سامانه مذکور، انجام خواهد شد. کلیه اشخاص حقیقی یا حقوقی مرتبط با پرونده اجرایی موظفانند نسبت به ثبت‌نام در این سامانه اقدام نمایند. رؤیت اوراق اجرایی، با ثبت زمان و سایر جزئیات، ذخیره می‌شود و کلیه آثار ابلاغ واقعی بر آن مترتب می‌گردد. وصول الکترونیکی اوراق اجرایی به حساب کاربری مخاطب و ورود به سامانه از طریق حساب کاربری و رؤیت اوراق از این طریق، ابلاغ محسوب و به منزله رسید است.^۲

تبصره ۲. هر شخص جهت دریافت حساب کاربری مستقیماً یا از طریق دفاتر اسناد رسمی، ازدواج و طلاق به سامانه درگاه خدمات مشتریان مراجعه می‌کند. تأیید و نهایی شدن ثبت‌نام نیازمند احراز هویت است. احراز هویت می‌تواند از طریق مراجع فوق‌الذکر و با هزینه مشتریان صورت گیرد. میزان حق‌الزحمه توسط سازمان تعیین می‌شود.^۳

۱. (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۶) - ماده ۱۴ (مصوب ۱۳۸۷) - «اجراء پس از وصول اجرائیه با رعایت ماده ۱۳ این آیین‌نامه باید آن را در دفاتر لازمه وارد و پرونده برای آن تنظیم و در صورتی که 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 برگ‌های 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.»

۲. (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۶) - تبصره ۱ ماده ۱۴ (مصوب ۱۳۸۷) - «سازمان ثبت می‌تواند در امر ابلاغ اجرائیه - اخطاریه و سایر اوراق مربوطه از مأمورین شرکت پست یا شرکت‌های غیردولتی از طریق عقد قرارداد برابر مقررات استفاده نماید.»

۳. (الحاقی ۱۳۹۸/۱۲/۶)

ماده ۱۵. در صورتی که از مخاطب شماره تلفن همراه یا پست الکترونیکی در دسترس نباشد، ابلاغ‌نامه مطابق مقررات قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی در اقامتگاه وی ابلاغ و در ابلاغ‌نامه مقرر می‌گردد «مخاطب موظف است جهت ثبت‌نام و دریافت حساب کاربری اقدام و کلیه ابلاغ‌های بعدی از طریق سامانه ابلاغ انجام خواهد شد». در صورت ابلاغ واقعی، ابلاغ‌های بعدی و پیوست‌های مربوط صرفاً از طریق سامانه انجام و در صورتی که ارسال پیوست‌های ابلاغیه به صورت الکترونیکی ممکن نباشد، امر ابلاغ به وسیله ابلاغ‌نامه انجام می‌شود.^۱ 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.

۱. (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۶) - ماده ۱۵ (مصوب ۱۳۸۷) - «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 رویت 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 بی‌سواد 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.»

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 آیین 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. در موارد موضوع تبصره ۱ ماده ۶۸ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی، اوراق اجرائی به حساب کاربری مراجع مندرج در تبصره ۱ ماده مذکور ارسال می‌گردد. اشخاص یاد شده مسئول

اجرای ابلاغ بوده و موظفاندر ظرف ده روز از تاریخ دریافت، نتیجه ابلاغ اوراق را از طریق سامانه موضوع این آیین‌نامه به واحد اجرا اعاده نمایند. برای اجرای مفاد این ماده با هماهنگی مراجع مذکور حساب کاربری مخصوص ایجاد و از آن طریق اقدام می‌شود.^۱

تبصره ۲. در صورتی که مخاطب در بازداشتگاه یا زندان یا مؤسسات کیفری باشد، ابلاغ علاوه بر حساب کاربری مخاطب به حساب کاربری زندان، بازداشتگاه یا مؤسسه محل نگهداری زندانی نیز ارسال می‌گردد. مراجع مذکور مسئول اجرای ابلاغ برابر مقررات خواهند بود و موظفاندر نتیجه ابلاغ اوراق را از طریق سامانه ابلاغ به واحد اجرا ارسال نمایند و در صورتی که مخاطب فاقد حساب کاربری باشد، مراجع فوق‌الذکر موظفاندر همکاری لازم را جهت ایجاد حساب کاربری وی معمول دارند.^۲

ماده ۱۶. در ابلاغ الکترونیکی، مخاطب نمی‌تواند اظهار بی‌اطلاعی کند؛ مگر اینکه ثابت نماید به لحاظ عدم دسترسی یا نقص در سامانه یا سیستم الکترونیک ابلاغ یا شبکه مخابراتی از مفاد ابلاغ مطلع نشده است. خودداری از مراجعه به سامانه ابلاغ، به منزله استنکاف از قبول اوراق اجرایی بوده و ابلاغ محسوب می‌گردد.^۳

۱. (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۶) - تبصره ۱ ماده ۱۵ (مصوب ۱۳۸۷) - «مأمور اجرا نباید با کسی که اوراق اجرائیه یا سایر اخطاریه‌ها 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.»

۲. (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۶) - تبصره ۲ ماده ۱۵ (مصوب ۱۳۸۷) - «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 نسخه‌ای که به شعب اجراء تسلیم خواهند نمود بنویسند و امضاء کنند.»

۳. (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۶) - ماده ۱۶ (مصوب ۱۳۸۷) - «در کلیه اسناد رسمی بایستی اقامتگاه

ماده ۱۷. در صورت هرگونه تغییر اطلاعات ثبت شده در سامانه مذکور از قبیل تغییر آدرس یا نام یا تلفن همراه و مانند آن، اشخاص موظفاند تغییرات ایجاد شده را بلافاصله در سامانه مذکور ثبت نمایند.^۱

تبصره. چنانچه محل اقامت مخاطب خارج از حوزه ثبتی مرجع صادر کننده ابلاغ‌نامه باشد، ابلاغ‌نامه به صورت الکترونیکی به حوزه ثبتی مربوط ارسال می‌گردد تا حداکثر ظرف ده روز از تاریخ دریافت، نسبت به ابلاغ آن اقدام نماید. در این صورت، واحد ابلاغ‌کننده موظف است کیفیت و نتیجه امر ابلاغ را در سامانه ثبت و نسخه دوم ابلاغ‌نامه را بایگانی نماید. اطلاعاتی که در سامانه ابلاغ راجع به کیفیت و جزئیات ابلاغ ثبت می‌شود معتبر بوده و برای واحد اجرا کافیت.^۲

ماده ۱۸. در صورت مجهول‌المکان بودن مخاطب و عدم دسترسی به حساب کاربری وی، ابلاغ اوراق اجرایی و سایر آگهی‌های مرتبط با

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 یا 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 - اخطاریه‌های 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.»

۱. (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۶) - ماده ۱۷ (مصوب ۱۳۸۷) - «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.»

۲. (الحاقی ۱۳۹۸/۱۲/۶)

عملیات اجرا، از طریق درج آگهی در سایت آگهی‌های سازمان و یکی از روزنامه‌های الکترونیکی کثیرالانتشار به تشخیص سازمان انجام و ضمناً در ابلاغ قید می‌گردد که مخاطب موظف است جهت ثبت‌نام و دریافت حساب کاربری اقدام نماید.^۱

تبصره. هرگاه متعهد قبل از صدور اجراییه فوت شود و درخواست صدور اجراییه علیه ورثه به عمل آید، اجراییه در اقامتگاه مورث به آنان ابلاغ واقعی می‌گردد. در صورتی که ابلاغ واقعی در محل مزبور به هر یک از آنان میسر نگردد و متعهدله نیز نتواند اقامتگاه او را به ترتیبی که در ابلاغ واقعی میسر گردد، تعیین نماید، ابلاغ اجراییه به وسیله درج در سایت رسمی آگهی‌های سازمان ثبت و یکی از روزنامه‌های الکترونیکی به عمل خواهد آمد.^۲

ماده ۱۹. سازمان ثبت موظف است کیفیت و جزئیات ابلاغ الکترونیکی را در سامانه ابلاغ ذخیره و از طریق سامانه اجرا در اختیار واحد اجرا قرار دهد. چنانچه از مخاطب شماره تلفن همراه یا پست الکترونیکی در دسترس باشد؛ اقدامات مذکور به نحو الکترونیک به اطلاع مخاطب می‌رسد.^۳

۱. (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۶) - ماده ۱۸ (مصوب ۱۳۸۷) - «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 اخطاربه طرف ۲۴ ساعت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار محل و اگر در محل روزنامه نباشد، در روزنامه کثیرالانتشار نزدیک‌ترین 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.»
۲. (الحاقی ۱۳۹۸/۱۲/۶)

۳. (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۶) - ماده ۱۹ (مصوب ۱۳۸۷) - «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 می‌گردد. در صورتی که ابلاغ واقعی در محل مزبور به هر یک از آنان میسر نگردد یا کسی که به

تبصره. در مواردی که امکان ابلاغ الکترونیکی میسر نباشد و امر ابلاغ به مأمور محول گردد؛ سازمان ثبت می‌تواند از مأمورین شرکت پست یا شرکت‌های غیردولتی برابر مقررات استفاده نماید. در مورد افراد مقیم در خارج از کشور ابلاغیه به وسیله دفتر نظارت بر اجرای اسناد رسمی سازمان ثبت به وزارت امور خارجه ارسال می‌شود تا طبق مقررات ابلاغ نمایند.^۱

ماده ۲۰. هرگاه متعهد صغیر یا محجور باشد اجرائیه و سایر عملیات اجرائی حسب مورد به ولی یا قیم او ابلاغ می‌شود.

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 دارایی 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. ادارات اجرای ثبت مکلفند بلافاصله با تشکیل پرونده اجرائی الکترونیکی نسبت به شناسایی و توقیف اموال و دارایی‌های متعهد از طریق

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 فوق‌الذکر وسیله درج در جراید به عمل می‌آید.»

۱. (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۶) - تبصره ماده ۱۹ (مصوب ۱۳۸۷) - «در صورتی که متعهد پس از صدور اجرائیه و قبل از ابلاغ فوت کند طرز ابلاغ به ورثه به ترتیب مزبور خواهد بود.»

بانک‌های اطلاعاتی سازمان ثبت و سایر دستگاه‌ها که به هر نحو اطلاعاتی در مورد اموال اشخاص دارند، اقدام نمایند. مقررات این ماده مانع از توقیف اموالی که از سوی بستانکار به منظور تعقیب اجرائیه و استیفای طلب معرفی می‌شود، نخواهد بود.^۱

ماده ۲۲. قیمت مالی که برای بازداشت معرفی می‌شود باید متناسب با دین بوده و نیز بلامانع بودن آن جهت استیفای موضوع لازم‌الاجراء از هر جهت محرز باشد.

ماده ۲۳. معرفی مطالبات از طرف متعهد در صورت قبول متعهدله اشکال ندارد هر چند که مطالبات مؤجل باشد.

ماده ۲۴. ثالث می‌تواند مال خود را برای اجراء اجرائیه معرفی کند. در این صورت پس از بازداشت از طرف اجراء، معرفی‌کننده حق انصراف ندارد.

معرفی مال ثالث به توسط مدیون سند و کالتاً از جانب مالک در صورت دلالت صریح و کالتنامه 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 آسان‌تر 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.

۱. (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۶) - تبصره ماده ۲۱ (مصوب ۱۳۸۷) - «مقررات این ماده مانع نمی‌شود که بستانکار هر وقت مالی از مدیون به دست آید به تعقیب اجرائیه و استیفای طلب خود اقدام کند.»

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 آیین‌نامه تقاضای تأمین طلب خود را از اموال متعهد بکند در این صورت اجراء بلافاصله پس از ابلاغ اجرائیه معادل موضوع لازم‌الاجراء 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 غیرمنقول 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 آیین‌نامه اقدام کند.

ماده ۳۱. در هر مورد که نیابت اجرائی طبق ماده ۳۰ این آیین‌نامه داده می‌شود، ثبت نیابت‌دهنده مادام که از نتیجه اقدام ثبت مرجوع‌الیه 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 نیابت‌دهنده احراز شود که موضوع نیابت توسط ثبت مرجوع‌الیه انجام نگردیده توقیف مال معرفی شده اشکال قانونی ندارد و در این صورت به ثبت مرجوع‌الیه مراتب را بلافاصله اطلاع خواهد داد تا دیگر اقدامی از این جهت به عمل نیاورد.

ماده ۳۲. ادارات ثبت نمی‌توانند نیابت اجرائی از اداره تصفیه یا مدیر تصفیه یا اجرائیات دارائی و اجرای احکام دادگاه بپذیرند ولی مراجع مذکور در حدود مقررات و وظایف و صلاحیت خود 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 به درخواست متعهدله برابر مقررات استیفاء خواهد کرد.

ماده ۳۴. در موردی که اجرائیه برای انجام تعهدی از قبیل تعمیر بنا، قنات، یا تکمیل ساختمان یا بنای جدید یا غرس اشجار و امثال آن، صادر شده و متعهد پس از ابلاغ اجرائیه اقدام به انجام آن ننماید، اداره

ثبت متعهد را الزام به انجام تعهد یا پرداخت 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 خواهد کرد، 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 دارایی 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 منعقدہ بین طرفین و حداکثر تا میزان مصرح در آیین‌نامه اصلاحی قانون وکالت در صورت تقاضای ذینفع قابل مطالبه و وصول است و در مورد اسناد وثیقه همان مورد وثیقه جوابگوی حق الوکاله نیز خواهد بود.

ماده ۳۸. ابراء ذمه مدیون نسبت به خسارت یا قسمتی از اصل مانع از صدور اجرائیه و ارزیابی و مزایده تمام مورد وثیقه نخواهد بود و در صورت عدم شرکت خریدار در مزایده و واگذاری مورد وثیقه به دائن، مبلغ ابراء شده به مدیون مسترد یا به حساب سپرده ثبت تودیع می‌گردد.

ماده ۳۹ مکرر. در کلیه پرونده‌های اجرایی که مال مورد مزایده به بستانکار واگذار می‌شود، بدهکار می‌تواند ظرف دو ماه از تاریخ مزایده حسب مورد اقدام به پرداخت بدهی خود نماید. در این صورت، خسارت تأخیر تأدیه برای مراجعی که قانوناً حق دریافت آن را دارند تا روز پرداخت وجه در صندوق ثبت محاسبه و وصول خواهد شد. این زمان برای واحدهای تولیدی تا قبل از تنظیم و امضاء سند انتقال اجرایی اموال یا تحویل مال منقول است. حکم ماده شامل کلیه پرونده‌های اجرایی جاری می‌باشد.^۱

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

۱. (حذفی ۱۴۰۱/۱۰/۱۱) - ماده ۳۹ (اصلاحی ۱۳۹۸) - در مواردی که مال معرفی شده از طرف بستانکار دارای سابقه بازداشت باشد، بازداشت‌کننده مازاد می‌تواند تمام دیون و هزینه‌های قانونی بازداشت‌کنندگان مقدم و حقوق دولتی را در صندوق ثبت تودیع و تقاضای توقیف مال و استیفای حقوق خود را از آن بنماید؛ در غیر این صورت با تقاضای هر یک از بازداشت‌کنندگان مؤخر اداره ثبت مکلف است بلافاصله به بستانکار مقدم اخطار تا نسبت به درخواست ادامه عملیات اجرایی اقدام نماید. چنانچه ظرف پنج روز از تاریخ اخطار ابلاغ مذکور بازداشت‌کننده مقدم، اقدامی ننماید، اداره ثبت با حفظ حقوق بستانکار مقدم نسبت به مزایده اقدام خواهد نمود. در صورت وجود خریدار در جلسه مزایده پس از کسر مطالبات پرونده اجرایی مقدم از محل وجوه حاصل از مزایده، باقیمانده مبلغ به بستانکار مؤخر پرداخت خواهد شد. در صورت عدم وجود خریدار با کسر سهم بستانکار مقدم، باقیمانده به بستانکار مؤخر واگذار می‌شود.

نماید. در این صورت خسارت تأخیر تأدیه برای مراجعی که قانوناً حق دریافت آن را دارند تا روز پرداخت وجه در صندوق ثبت، محاسبه و وصول خواهد شد.^۱

ماده ۴۰. هزینه آگهی، دستمزد کارشناس، حق الحفاظه، حق الاجرا و حق مزایده نسبت به اموال منقول و غیرمنقول و سایر هزینه‌های قانونی به عهده متعهد می‌باشد و مانند اصل طلب وصول می‌شود. در هر مورد که نتوان این هزینه‌ها را از متعهد وصول کرد متعهدله باید آن را پرداخت نماید در این صورت پس از فروش مال یا وصول طلب، به موجب 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 حسب‌الظاهر بیش از مبلغ مزبور به تشخیص مأمور اجرا ارزش نداشته باشد، بدون نظر کارشناس از اموال مدیون بازداشت خواهد کرد. در غیر این صورت مأمور اجراء در موقع بازداشت

۱. (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۴) - تبصره ماده ۳۹ (مصوب ۱۳۸۷) - «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.»

اموال نظر کارشناس رسمی را جلب خواهد کرد و از اموال متعهد معادل طلب و یک تا دو عشر اضافه بازداشت می‌کند اگر مال مورد بازداشت غیرقابل تجزیه و بیش از میزان مذکور فوق باشد تمام آن بازداشت 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 نخواهد شد.

ماده ۴۵. حافظ باید به قدر امکان دارایی داشته باشد و حتی‌المقدور بدون نقل مال مورد بازداشت به جای دیگر تعهد حفاظت مال را بکند.

تبصره. 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 اقبای 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 صورت مجلس اموال بازداشت شده را به حافظ داده و ذیل صورت مجلس رسید می‌گیرد. مأمور اجرا به تقاضای متعهد یا متعهدله یک نسخه از صورت مجلس 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 معرفی‌کننده 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 اخطاری به صاحب مال ابلاغ شود.

ماده ۵۰. حافظ در صورت مطالبه مال از طرف اداره ثبت باید آن را تحویل دهد، در صورت امتناع یا تقصیر ضامن است و در حکم مدیون اصلی است و اداره ثبت معادل مال بازداشت شده را از دارایی 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 این صورت قسمتی از مال مورد حفاظت را صرف نگهداری مابقی کند.

ماده ۵۲. در صورتی که بخواهند قسمتی از مال متعهد را بازداشت نمایند و متعهد یا بستگان او غایب باشند باید از بقیه اموال صورت جامعی با قید کلیه مشخصات برداشته و نیز اگر بخواهند مال بازداشت شده را از محلی که اموال دیگر متعهد در آنجاست خارج کنند، باید 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 می‌گردد.

ماده ۵۵. بازداشت حقوق مدیون نسبت به سرقفلی و منافع مانع از این نیست که اگر مال دیگری از متعهد یافت شود به تقاضای ذینفع بازداشت گردد در این صورت هرگاه مال بازداشت شده معادل طلب بستانکار باشد از حقوق رفع بازداشت خواهد شد.

ماده ۵۶. هرگاه چند بستانکار علیه یک نفر اجرائیه صادر کند آنکه به نفع او بازداشت در تاریخ مقدم صورت گرفته است نسبت به وصول طلب از مورد بازداشت حق تقدم دارد.

تبصره. اگر اجرائیه‌های متعدد علیه متعهد صادر شده باشد و بستانکاران در یک روز درخواست بازداشت اموال متعهد را بنمایند، پس از بازداشت مال مورد بازداشت بین بستانکاران به نسبت طلب آنان قسمت می‌شود.

- ماده ۵۷.** قرارداد خصوصی برخلاف ترتیب مذکور در ماده ۵۶ این آیین‌نامه و تبصره آن نسبت به ثالث اعتبار ندارد.
- ماده ۵۸.** در مورد ماده ۵۶ مذکور تفاوتی نمی‌کند که اجرائیه‌های متعدد از ثبت صادر شده باشد یا اجراء دادگاه و ثبت و یا از سایر مراجع قانونی که حق توقیف مال مدیون را دارند.
- ماده ۵۹.** هرگاه مدیون سند ذمه‌ای، از ثالثی طلب با وثیقه داشته باشد بازداشت آن طلب نزد ثالث مذکور جایز است. در این صورت بازداشت کننده قائم مقام طلبکار با وثیقه شده و از حقوق دارنده وثیقه طبق مقررات اسناد وثیقه استفاده خواهد کرد.
- ماده ۶۰.** در اجرای اسناد ذمه‌ای علیه ورثه متوفی بازداشت اموال ورثه با رعایت ماده ۲۲۶ قانون امور حسبی جایز است مگر اینکه وارث ترکه را رد کرده باشد و رد ترکه با رعایت مادتین ۲۴۹ و ۲۵۰ قانون امور حسبی محرز و انجام شده باشد.
- ماده ۶۱.** مستثنیات دین بدهکار به شرح ذیل است.
- الف) منزل مسکونی که عرفاً در شأن مدیون در حالت اعسار او باشد.
- ب) اثاثیه مورد نیاز زندگی که برای رفع حوائج ضروری مدیون و افراد تحت تکفل وی لازم است.
- ج) آذوقه موجود به قدر احتیاج مدیون و افراد تحت تکفل وی برای مدتی که عرفاً آذوقه ذخیره می‌شود.
- د) کتب و ابزار علمی و تحقیقاتی برای اهل علم و تحقیق متناسب با شأن آن‌ها
- ه) وسایل و ابزار کار کسبه، پیشه‌وران، کشاورزان و سایر اشخاص که برای امرار معاش ضروری آن‌ها و افراد تحت تکفلشان لازم است.

(و) تلفن مورد نیاز مدیون

(ز) مبلغی که در ضمن عقد اجاره به موجر پرداخت می‌شود، مشروط بر اینکه پرداخت اجاره بها بدون آن موجب عسر و حرج گردد و عین مستأجره مورد نیاز مدیون بوده و بالاتر از شأن او نباشد.^۱

تبصره ۱. چنانچه منزل مسکونی مدیون بیش از نیاز و شأن عرفی او در حالت اعسار بوده و مال دیگری از وی در دسترس نباشد و مشارالیه حاضر به فروش منزل مسکونی خود تحت نظارت مرجع اجراکننده رأی نباشد به تقاضای بستانکار به وسیله مرجع اجراکننده با رعایت تشریفات قانونی به فروش رفته و مازاد بر قیمت منزل مناسب عرفی، صرف تأدیه دیون مدیون خواهد شد، مگر اینکه استیفای دین به طریق سهل‌تری مانند استیفا از محل منافع بخش مازاد منزل مسکونی مدیون یا انتقال سهم مشاعی از آن به شخص ثالث یا بستانکار امکان‌پذیر باشد که در این صورت دین از طرق مذکور استیفا خواهد شد.^۲

تبصره ۲. چنانچه به حکم قانون مستثنیات دین تبدیل به عوض دیگری شده باشد، مانند اینکه مسکن به دلیل قرار گرفتن در طرح‌های عمرانی

۱. (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۶) - ماده ۶۱ (مصوب ۱۳۸۷) - «اموال و اشیاء زیر از مستثنیات دین است و بازداشت نمی‌شود:

(۱) مسکن متناسب با نیاز متعهد و اشخاص واجب‌النفقه او.
(۲) لباس، اشیاء، اسباب و اثاثی که برای رفع حوائج متعهد و اشخاص واجب‌النفقه او لازم است.
(۳) آذوقه موجود به قدر احتیاج سه ماهه متعهد و عائله او.
(۴) وسائل و ابزار کار کسبه، پیشه‌وران و کشاورزان متناسب با امرار معاش خود و اشخاص واجب‌النفقه آنان.

(۵) وسیله نقلیه متناسب با نیاز متعهد و اشخاص واجب‌النفقه او.
(۶) سایر اموال و اثاثی که به موجب قوانین خاص، غیرقابل توقیف می‌باشد.»
۲. (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۶) - تبصره ۱ ماده ۶۱ (مصوب ۱۳۸۷) - «در صورت فوت متعهد، دیون از کلیه اموال بجامانده از او بدون استثناء چیزی، استیفاء می‌شود.»

تبدیل به وجه گردد، یا در اثر از بین رفتن، عوضی دریافت شده باشد، وصول دین از آن امکان پذیراست، مگر اینکه محرز شود مدیون قصد تهیه موضوع نخستین را دارد.^۱

تبصره ۳. در صورت فوت مدیون، دیون از کلیه اموال به جامانده از او بدون استثناء چیزی، استیفاء می‌شود.^۲

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

ماده ۶۳. بازداشت مال منقول فاقد سند رسمی که جهت استیفاء دین بستانکار معرفی یا شناسایی شده، لکن در تصرف غیر است و متصرف نسبت به آن ادعای مالکیت می‌کند، ممنوع است.^۳

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 صورت مجلس قید می‌گردد و در جواهر عدد و اندازه و صفات و اسامی آن‌ها معین می‌شود. در کتب اسم کتاب و مصنف و تاریخ

۱. (اصلاحی ۱۳۸۷/۱۲/۶) - تبصره ۲ ماده ۶۱ (مصوب ۱۳۸۷) - «در صورت بروز اختلاف نسبت به متناسب بودن اموال و اشیاء موصوف با نیاز اشخاص فوق‌الذکر، رئیس ثبت محل با توجه به وضعیت خاص متعهد و عرف محل، مطابق ماده ۱۶۹ این آیین‌نامه اتخاذ تصمیم خواهد کرد.»

۲. (الحاقی ۱۳۹۸/۱۲/۶)

۳. (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۶) - ماده ۶۳ (مصوب ۱۳۸۷) - «بازداشت مال منقولی که در تصرف غیر است و متصرف نسبت به آن ادعای مالکیت می‌کند، ممنوع است.»

طبع- در تصویر و پرده‌های نقاشی موضوع پرده و طول و عرض آن‌ها و اسم نقاش اگر معلوم باشد- در نوع مال‌التجاره تعداد عدل تصریح می‌شود. در سهام و کاغذهای قیمتی عدد و قیمت اصلی و نوع آن‌ها در صورت مجلس معین می‌شود و همچنین در صورت ریز اشیاء نو یا مستعمل بودن آن‌ها باید قید گردد.

تبصره ۱. عدد و 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 می‌رسد. تراشیدن و پاک کردن و نوشتن بین سطرها ممنوع است.

تبصره ۳. حتی‌المقدور صورت‌مجلس روی برگ‌های چاپی تنظیم خواهد شد.

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 آیین‌نامه حق وصول آن را از متعهد دارد.

ماده ۶۶. هرگاه نسبت به اشیایی 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 اجراء مدخل آن را بسته و مهروموم 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 می‌نمایند؛ 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 می‌شود بین متعهد و شخص یا اشخاص دیگر مشاع باشد شرکت بین آنان به نحو تساوی فرض می‌شود 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 اندازه‌ای که با دین متعهد و سایر هزینه‌های اجرائی برابری کند بازداشت می‌شود و بازداشت نامه به شخص ثالث ابلاغ واقعی و نیز به متعهد هم طبق مقررات ابلاغ می‌شود 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 می‌کند که وجه یا اموال بازداشت شده را به صاحب آن ندهد و آلا 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 آیین‌نامه 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 آلا 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 می‌شود و متعهدله می‌تواند 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.

ماده ۸۱. مقررات مواد فوق در صورتی نیز لازم‌الرعايه است که مال الاجاره اموال منقول یا غیرمنقول متعلق به متعهد نزد مستأجر باشد در این صورت باید وجوهی که به تدریج وصول می‌شود 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 شرکت‌های دولتی و شهرداری‌ها و بانک‌ها و شرکت‌ها

و نهادها و بنیادها و بنگاه‌های خصوصی و نظایر آن در صورتی که دارای کسان واجب‌النفعه باشند ربع و آلا ثلث توقیف می‌شود. 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 وظیفه‌بگیر باشد و در مورد نیروهای مسلح طبق قوانین مربوطه به آنان اقدام می‌شود، چنانچه موضوع پیش‌بینی نشده باشد به شرح فوق اقدام می‌شود.

ماده ۸۴. در مورد ماده قبل پس از ابلاغ بازداشت نامه به اداره متبوع مدیر 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 می‌کند بایستی نام، نام خانوادگی و نام پدر و شماره شناسنامه و محل اقامت و شغل بدهکار و حتی‌المقدور 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 مزاد به نحوی که در مواد ۴۱ و ۴۲ این آیین‌نامه مقرر است به عمل می‌آید 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.

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 اجراء 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. هر گاه ملک مزبور از طرف متعهد تقاضای ثبت شده و طبق سند رسمی به غیرمنتقل نشده باشد و یا اینکه مجهول‌المالک باشد، بازداشت در دفتر بازداشتی قید و در پرونده ثبتی یادداشت می‌شود.

۲. هر گاه 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 می‌شود.

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 نمی‌شود (هر چند که انتقال با سند رسمی به عمل آمده باشد) مگر در صورت اجازة 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 غیرمنقول 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 می‌شود، ادعای شخص ثالث اگر چه متصرف آن باشد مسموع نبوده و آن ملک مال متعهد شناخته شده و بازداشت می‌شود.

ماده ۹۱. بازداشت مال غیرمنقولی که نسبت به منافع آن تعهدی به نفع غیر نشده است مستلزم بازداشت منافع آن است مگر اینکه حاجت به

بازداشت منفعت نباشد. در این صورت باید مراتب در صورت مجلس منعکس شود.

ماده ۹۲. در بازداشت محصول املاک مزروعی دخالت مأمور 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 اجراء بفروشد یا وثیقه بدهد.

الف) در مواردی که قبلاً و لاقلاً 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 آیین‌نامه خواهد بود.

ماده ۹۶. هرگاه شخص ثالث نسبت به مال بازداشت شده (اعم از منقول و یا غیرمنقول) اظهار حقی 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 حقایق خود ارائه کند.
۵. در صورتی که قبل از بازداشت از معترض قبول تقاضای ثبت به عنوان ملکیت یا وقفیت شده باشد.
۶. در موردی که بر اثر شکایت معترض موضوع قابل طرح در هیأت نظارت یا شورای عالی ثبت تشخیص شده باشد.
در مورد بندهای ۱ و ۲ و نیز در مورد بند ۴ در صورت وجود حکم قطعی از مال رفع بازداشت می‌شود و در سایر موارد ادامه عملیات اجرائی موکول به اتخاذ تصمیم نهائی علیه معترض در مراجع مربوط خواهد بود.
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 انقضاء 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. بنا به تقاضای هر یک از طرفین پرونده به منظور ارزیابی اموال بازداشت شده یا مورد وثیقه، رئیس ثبت یا واحد اجرا (حسب مورد) به صورت قرعه از طریق سیستم الکترونیک، یک نفر کارشناس رسمی دادگستری انتخاب می‌نماید که با مراجعه به محل نسبت به ارزیابی اقدام نماید. حضور متعهد و متعهدله هنگام ارزیابی بلامانع است. عدم حضور متعهد، بستگان یا خادمین او و نیز بسته بودن محل یا ممانعت از ورود

به ملک، مانع از ارزیابی نیست. لذا چنانچه اجازه ورود به محل داده نشود و یا به دلیل عدم حضور صاحب مال، این امر معطل بماند و در انجام آن مانع ایجاد گردد؛ ضمن اخطار به مالک ابلاغ می‌گردد تا زمینه بازدید را فراهم نماید؛ در غیر این صورت با حضور نماینده دادستان و مأمور نیروی انتظامی نسبت به رفع مانع و یا بازکردن درب محل و ارزیابی در محل اقدام خواهد شد.^۱

تبصره. در مورد ارزیابی سهام عرضه شده در بورس اوراق بهادار نیاز به ارجاع امر به کارشناس رسمی نبوده و ارزش اعلامی از طرف مرجع مذکور منوط اعتبار بوده و پس از صدور دستور بازداشت از طریق اجرای ثبت، ارزیابی و مزایده آن از طریق بازار بورس اوراق بهادار به عمل خواهد آمد و مشمول دریافت حق مزایده در اجرای ثبت نخواهد بود.^۲

ماده ۹۹. کارشناس مکلف است پس از ارزیابی مال، حداکثر به مدت ده روز نظر خود را به اداره اجرای ثبت اعلام کند. مراتب ارزیابی به انضمام نظر کارشناس و ذکر هزینه دستمزد کارشناسی مجدد حداکثر ظرف سه روز از طرف اجرای ثبت به طرفین ابلاغ می‌شود.^۳

ماده ۱۰۰. در هر مورد که از طرف متعهد یا ثالث مالی در قبال دین معرفی

۱. (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۶) - ماده ۹۸ (مصوب ۱۳۸۷) - «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 معرفی‌کننده 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.»

۲. (الحاقی ۱۳۹۸/۱۲/۶)

۳. (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۶) - ماده ۹۹ (مصوب ۱۳۸۷) - «هزینه ارزیابی به عهده معترض است و اگر هر دو معترض باشند، نصف به عهده هر یک خواهد بود.»

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 آسان‌تر باشد در این صورت مال معرفی شده بازداشت و ارزیابی می‌شود و معادل آن از اموال بازداشت شده سابق رفع بازداشت به عمل می‌آید. هزینه بازداشت و ارزیابی مجدد به عهده متعهدله است.

ماده ۱۰۱. هرگاه مخاطب به ارزیابی معترض باشد ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ باید کتباً اعتراض خود را با پیوست کردن قبض سپرده دستمزد کارشناسی مجدد به اجراء تسلیم دارد. در صورتی که به ترتیب مقرر فوق اعتراضی واصل نگردد، ارزیابی قطعی خواهد شد.^۱

تبصره. دستمزد کارشناسی مجدد، به عهده معترض است. چنانچه طرفین معترض باشند، دستمزد بالمناصفه به عهده آن‌ها خواهد بود.^۲

ماده ۱۰۲. چنانچه به نظر کارشناس اعتراض شود، رئیس ثبت یا واحد اجراء (حسب مورد) به صورت قرعه از طریق سیستم، هیأت سه نفره کارشناسی را از بین کارشناسان رسمی انتخاب می‌نماید. هیأت کارشناسی باید نظر خود را ظرف ۱۰ روز از تاریخ ارجاع اعلام نماید. نظر اکثریت اعضا در مورد ارزیابی قطعی است و در صورت عدم حصول نظر اکثریت، میانگین نظر اعضاء ملاک عمل خواهد بود. چنانچه هیأت کارشناسان

۱. (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۶) - ماده ۱۰۱ (مصوب ۱۳۸۷) - «معترض که ضمن امضاء صورت‌مجلس 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 آیین‌نامه نتیجه ارزیابی ابلاغ می‌شود 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.»

۲. (الحاقی ۱۳۹۸/۱۲/۶)

توانند در مهلت مقرر نظر خود را اعلام نمایند، مکلفند به نحو مستدل از رئیس ثبت یا واحد اجرا تقاضای مهلت بیشتر نمایند. در این صورت، مهلت مذکور حداکثر به مدت ده روز دیگر قابل تمدید خواهد بود.^۱ تبصره. در صورتی که شش ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی اموال گذشته باشد، هر یک از طرفین پرونده می‌تواند تا قبل از انتشار آگهی مزایده، ارزیابی مجدد را به ضمیمه قیض حق‌الزحمه کارشناسی درخواست نماید. در این صورت، ارزیابی به هیأت سه نفره کارشناسان رسمی به انتخاب رئیس ثبت یا واحد اجرا (حسب مورد) به صورت قرعه از طریق سیستم ارجاع می‌گردد. این نظریه قطعی است.

در هر مورد که معترض از پرداخت حق‌الزحمه کارشناسی امتناع نماید، به درخواست وی ترتیب اثر داده نخواهد شد و ارزیابی قبلی ملاک عمل است.^۲

ماده ۱۰۳. دستمزد ارزیابی با در نظر گرفتن درجه علمی و تجربی کارشناس رسمی یا خبره محلی و محل ارزیابی و نوع مال ارزیابی شده و میزان کار توسط رئیس ثبت محل معین می‌شود.

فصل نهم. در وثیقه

ماده ۱۰۴. هرگاه مورد وثیقه مال منقول باشد بستانکار می‌تواند بلافاصله بعد از ابلاغ اجرائیه درخواست بازداشت آن را بکند.

۱. (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۶) - ماده ۱۰۲ (مصوب ۱۳۸۷) - «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 می‌شود که اظهار نظر نماید.»
۲. (الحاقی ۱۳۹۸/۱۲/۶)

ماده ۱۰۵. هرگاه مالی وثیقه برای دین یا ضمانت قرار داده شود و عنوان رهن و معاملات با حق استرداد را نداشته باشد نیز کلیه مقررات اجرائی اسناد رهنی و معاملات با حق استرداد درباره آن مجری خواهد بود.

ماده ۱۰۶. هرگاه منافع مورد وثیقه به وثیقه گیرنده به اجاره واگذار شده باشد اجرائیه‌ای که برای وصول اجرت‌المسمی صادر می‌گردد مانند اجرائیه اسناد ذمه‌ای است و متعهدله می‌تواند درخواست بازداشت سایر اموال متعهد را بکند.

ماده ۱۰۷. در مواردی که وثیقه‌دهنده غیر از مدیون اصلی است ابلاغ اجرائیه و سایر عملیات اجرائی باید به طرفیت مالک وثیقه و مدیون جریان یابد.

ماده ۱۰۸. در معاملات رهنی و یا با حق استرداد و وثایق حُسن انجام خدمات، معامله‌کننده می‌تواند با قید حق بستانکار مقدم و ذکر تاریخ انقضای سند مقدم مورد معامله را برای وام‌های دیگر وثیقه یا تأمین دهد در صورت فک معامله مقدم، تمام مال مورد معامله در وثیقه بستانکاران بعدی به ترتیب تقدم قرار می‌گیرد، معاملات بعدی باید در همان دفترخانه تنظیم‌کننده سند مقدم واقع شود، 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 منتقل‌الیه می‌تواند با قید حق بستانکار یا بستانکاران و ذکر تاریخ انقضاء مدت حق استرداد خود را واگذار کند در این صورت اجرائیه و عملیات اجرائی باید علیه آخرین منتقل‌الیه صادر و تعقیب گردد مگر اینکه 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 منتقل‌الیه، 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 آیین‌نامه می‌باشد و دفتر تنظیم‌کننده 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 اجرایی 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 رهن 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 تنظیم‌کننده سند اعلام کند. در این مورد و نیز در موردی که اعراض در دفترخانه اسناد رسمی به عمل می‌آید دفتر اسناد رسمی اطلاع‌نامه فسخ مربوطه را به اداره ثبت ارسال خواهد داشت، اگر موعد سند منقضی نشده باشد به مجرد اعراض مورد رهن آزاد و حق عینی بستانکار به حق ذمی تبدیل می‌گردد و مطالبه وجه و صدور اجرائیه برای وصول آن موکول به انقضاء مدت مذکور در سند معامله خواهد بود. در مورد وراثت مدیون و نیز وقتی که رهن متعدد بوده و فک رهن و فسخ موکول به اداء تمام دین شده باشد اعراض از رهن باید

نسبت به تمام مرهونه باشد و اعراض از رهن نسبت به سهم یک یا چند نفر از بدهکاران وقتی پذیرفته می‌شود که حق مطالبه دین بدهکارانی که از رهینه آن‌ها اعراض گردیده از سایر بدهکاران اسقاط شده باشد و هرگاه مازاد مرهونه به نفع غیر بازداشت شده باشد در صورت اعراض از رهن بازداشت مازاد به بازداشت اصل تبدیل می‌گردد.

ماده ۱۱۴. در صورتی که مازاد مال مورد وثیقه از طریق اجرای ثبت یا مراجع صالح قانونی دیگر بازداشت شود به مجرد وصول دستور بازداشت باید مراتب در دفتر بازداشتی ثبت شود و بازداشت به مجرد ابلاغ به مدیون یا ثبت مفاد آن در دفتر بازداشتی تحقق خواهد یافت و هرگاه معامله‌ای که مازاد آن بازداشت شده فسخ شود خود به خود بازداشت مازاد به اصل تبدیل خواهد شد، در هر حال مفاد بازداشت باید بلافاصله به دفتر تنظیم‌کننده سند ابلاغ و دفتر مزبور مکلف است مفاد آن را در ملاحظات ثبت معامله قید کرده و اگر سند معامله به صدور اجرائیه منتهی شده باشد مراتب را به 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 درمی‌آید و یا به علت عدم تکافوی مورد وثیقه متعهدله به کل طلب خود نمی‌رسد متعهدله می‌تواند برای وصول مانده طلب طبق مقررات اجرائی راجع به اسناد ذمه از طریق اداره ثبت اقدام کند.

ماده ۱۱۷. هرگاه مورد وثیقه واقعاً یا حکماً تلف شود، سند تابع مقررات اسناد ذمه‌ای خواهد بود.

ماده ۱۱۸. تشخیص غیرقابل تجزیه بودن مال (منقول و غیرمنقول) مورد معامله یا مورد بازداشت به عهده 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 می‌گیرد. در این مورد هرگاه هر یک از وراث به نسبت سهم‌الارث بدهی خود را به وارث مزبور بپردازد، به همان نسبت از مورد وثیقه به نفع او آزاد خواهد شد.

ماده ۱۲۰. هرگاه بعد از ابلاغ اجرائیه به مدیون وقوع فوت بدهکار مستند به مدرک رسمی اعلام شود اجرا ضمن عملیات اجرائی اطلاعیه‌ای حاوی صدور اجرائیه و اینکه عملیات اجرایی در چه مرحله‌ای است به محل اقامت مدیون متوفی الصاق می‌کند چنانچه ابلاغ اجرائیه به مدیون از طریق درج در روزنامه به عمل آمده باشد اطلاعیه موصوف یک نوبت در روزنامه کثیرالانتشار محل یا نزدیک به محل، آگهی می‌شود. در این صورت تنظیم صورت‌مجلس مزایده و یا تنظیم سند انتقال و همچنین ثبت ملک در دفتر املاک به نام خریدار یا بستانکار محتاج به ارائه گواهی حصر وراثت نخواهد بود در مورد فوق هرگاه مال در مزایده به فروش برسد پرداخت مازاد به وراث موکول به ارائه گواهی حصر وراثت و گواهی دارایی 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 ذمه‌ای یا وثیقه پس از ارزیابی مال و قطعیت آن با رعایت نکات ذیل آگهی مزایده منتشر می‌گردد:

الف) آگهی مزایده اموال غیرمنقول

در آگهی مزایده اموال غیرمنقول نکات زیر تصریح می‌شود:

۱. نام و نام‌خانوادگی مالک.
۲. محل و حدود و مقدار و توصیف اجمالی ملک.
۳. هرگاه واگذاری منافع در اسناد وثیقه مستند به سند رسمی و در اسناد ذمه‌ای مستند به سند رسمی یا عادی باشد خواه مدت آن منقضی شده یا نشده باشد مراتب با ذکر مال‌الاجاره و آخر مدت اجاره در آگهی مزایده منتشره در روزنامه و آگهی‌های الصاقی قید می‌گردد.
۴. تعیین اینکه مورد مزایده مشاع است یا مفروز.
۵. تعیین اینکه ملک ثبت شده است یا نه.
۶. اشاره به اینکه پرداخت بدهی‌های مربوط به آب، برق، گاز اعم از حق انشعاب و یا حق اشتراک و مصرف در صورتی که مورد مزایده دارای آنها باشد و نیز بدهی مالیاتی و عوارض شهرداری و غیره تا تاریخ مزایده اعم از اینکه رقم قطعی آن معلوم شده یا نشده باشد به عهده برنده مزایده است.
۷. روز و محل و ساعت شروع و ختم مزایده.
۸. قیمتی که مزایده از آن شروع می‌شود.

(ب) آگهی مزایده اموال منقول

در آگهی مزایده اموال منقول نکات زیر تصریح می‌شود:

۱. نوع اموال مورد مزایده و توصیف اجمالی آن.
 ۲. روز و محل و ساعت شروع و ختم مزایده.
 ۳. قیمتی که مزایده از آن شروع می‌شود.
- ماده ۱۲۲.** آگهی مزایده در یک نوبت در سایت آگهی‌های سازمان ثبت و یکی از روزنامه‌های الکترونیکی کثیرالانتشار به تشخیص سازمان منتشر و نسخه‌ای از آن تهیه و در محل وقوع مال و محل مزایده و تابلو اعلانات اداره ثبت اسناد محل الصاق می‌شود. فاصله بین انتشار آگهی در سایت سازمان تا روز مزایده نباید کمتر از ۱۰ روز و بیشتر از ۲۰ روز باشد. به محض انتشار آگهی مزایده در سایت، نسخه‌ای از آگهی مزایده صرفاً جهت اطلاع به متعهد و متعهدله ابلاغ می‌شود.^۱
- تبصره.** درج آگهی در سایت آگهی‌های سازمان ثبت به منزله انتشار آگهی در روزنامه کثیرالانتشار محلی است.^۲
- ماده ۱۲۳.** هرگاه مورد وثیقه چند ملک باشد که در نقاط مختلف کشور قرار دارند آگهی مزایده در همه نقاط مذکور الصاق می‌شود و در آگهی تصریح می‌گردد که جلسه مزایده در اجرای ثبت محل تنظیم سند که شهر... است تشکیل خواهد شد.

۱. (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۶) - ماده ۱۲۲ (مصوب ۱۳۸۷) - «آگهی مزایده در یک نوبت در روزنامه کثیرالانتشار محل و اگر در محل نباشد در روزنامه کثیرالانتشار نزدیک‌ترین 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 می‌شود. در مورد اموالی که به کمتر از ده میلیون ریال به مزایده گذاشته می‌شود، فقط آگهی الصاقی کافی است.»

۲. (الحاقی ۱۳۹۸/۱۲/۶)

ماده ۱۲۴. هرگاه مال مورد مزایده بیمه باشد باید در آگهی مزایده این نکته اعلام گردد و در صورتی که مال مورد مزایده به دیگری واگذار می‌شود باید به بیمه‌گر اعلام گردد.

ماده ۱۲۵. پس از مزایده در صورت وجود مازاد، برنده مزایده می‌تواند وجوه پرداختی موضوع فراز ۶ بند الف ماده ۱۲۱ این آیین‌نامه را از محل مازاد مذکور مسترد نماید. در صورتی که مورد مزایده به بستانکار واگذار می‌شود کلیه هزینه‌های مذکور از بستانکار دریافت و جزء مطالبات وی محسوب خواهد شد و به موجب همان اجرائیه قابل وصول است.

تبصره. هرگاه آگهی مزایده برخلاف ماده ۱۲۱ الی ۱۲۴ باشد قبل از تنظیم و امضاء صورت‌مجلس مزایده به دستور رئیس ثبت آگهی تجدید می‌گردد.

ماده ۱۲۶. مزایده حضوری است و در یک جلسه از ساعت ۹ تا ۱۲ برگزار می‌شود. در صورتی که مال بازداشتی یا مورد وثیقه در جلسه مزایده خریدار پیدا نکند مال با دریافت حق‌الاجرا و حق مزایده به قیمتی که مزایده از آن شروع می‌شود به بستانکار واگذار می‌شود.^۱

تبصره. چنانچه مال مورد مزایده، مازاد بر طلب داشته باشد، اداره اجرا ضمن تنظیم صورت‌جلسه برگزاری مزایده به بستانکار تفهیم می‌نماید که ظرف یک ماه نسبت به واریز مابه‌التفاوت یا واگذاری سهم مشاعی به میزان طلب، اقدام نماید. در صورت عدم حضور بستانکار مراتب مذکور

۱. (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۶) - ماده ۱۲۶ (مصوب ۱۳۸۷) - «مزایده حضوری است و در یک جلسه از ساعت ۹ تا ۱۲ برگزار می‌شود در صورتی که مال بازداشتی یا مورد وثیقه در جلسه مزایده خریدار پیدا نکند مال با دریافت حق‌الاجرا و حق مزایده به قیمتی که مزایده از آن شروع می‌شود به بستانکار واگذار می‌شود و اگر مازاد بر طلب داشته باشد از بستانکار وصول می‌گردد.»

طی اخطار به وی ابلاغ می‌گردد. چنانچه بستانکار اقدام به پرداخت مابه التفاوت یا قبول انتقال مشاعی به میزان طلب ننماید، به درخواست متعهد پس از اخذ حقوق دولتی از مازاد، حسب مورد فک رهن یا رفع بازداشت به عمل می‌آید.^۱

ماده ۱۲۷. اجراء علاوه بر دفاتر اداری لازم دارای دفاتر زیر خواهد بود: دفتر مختمه 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 به‌طور 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 اجراء مربوطه به جای مسئول اجراء یا رئیس اداره شرکت می‌نماید.

ماده ۱۳۰. مسئول مزایده باید وقت مزایده را در پیش‌نویس آگهی مزایده تعیین، با قید روز و ساعت در دفتر اوقات مزایده یادداشت کند.

ماده ۱۳۱. حق مزایده (حق حراج) طبق آیین‌نامه مخصوص و سایر مقررات مربوط در صورت انجام شدن مزایده دریافت و جزء درآمد عمومی به خزانه‌داری کل تحویل می‌شود.

ماده ۱۳۲. مسئول یا متصدی مزایده باید وجوه حاصل از فروش را همه

۱. (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۶) - تبصره ماده ۱۲۶ (مصوب ۱۳۸۷) - «در صورتی که بستانکار (دارنده وثیقه) قادر به استرداد مازاد بر طلب خود نباشد، در صورت تقاضا به نسبت طلب، از مال مورد مزایده به وی واگذار می‌شود.»

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 می‌شود به دستور مسئول اجراء بلافاصله و بدون تشریفات در محل به وسیله مأمور اجراء و با حضور نماینده دادستان و نظر کارشناس رسمی یا خبره محلی به عمل می‌آید.

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. شرکت در مزایده منوط به پرداخت ده درصد از مبلغ پایه کارشناسی به حساب سپرده ثبت و حضور خریدار یا نماینده قانونی او در جلسه مزایده است. برنده مزایده مکلف است مابه‌التفاوت مبلغ فروش را ظرف مدت پنج روز از تاریخ مزایده به حساب صندوق ثبت تودیع نماید و در صورتی که ظرف مهلت مقرر، مانده فروش را به حساب سپرده ثبت واریز نکند، مبلغ مذکور قابل استرداد نبوده و به حساب خزانه واریز خواهد شد. در این صورت، عملیات فروش از درجه اعتبار ساقط و مزایده تجدید می‌گردد.^۱

تبصره. فروش مال به نسبه در صورتی جایز است که متعهدله فروش به

۱. (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۶) - ماده ۱۳۶ (مصوب ۱۳۸۷) - «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 می‌شود.»

نسیه را قبول و مدیون نیز مازاد را نقداً دریافت و یا نسبت به مازاد نسیه را قبول نمایند. در هر دو صورت، خود مسئول وصول خواهند بود و حق مزایده، نقداً دریافت می‌شود.^۱

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 پیش‌نویس سند انتقال و ثبت و امضاء آن در دفتر اسناد رسمی طبق مقررات در مورد اموال منقول و غیرمنقول با رئیس ثبت محل می‌باشد.

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 صورت‌مجلس مزایده به وی تسلیم می‌شود و اگر قانوناً سند انتقال اجرائی برای مال منقول لازم باشد پیش‌نویس سند انتقال تهیه می‌شود.

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 می‌نماید.

ماده ۱۴۲. در مورد معاملات رهنی هرگاه بدهکار و راهنین متعدد بوده و تاریخ ابلاغ اجرائیه به آنان متفاوت باشد برای هر یک از آنها تاریخ ابلاغ مؤخر، مبدأ احتساب ۱۰ روز می‌باشد.

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 صورتی که حاصل فروش بعضی از رقبات کافی برای پرداخت بدهی گردد،

از تنظیم صورت مجلس 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 تنظیم‌کننده سند اعلام و به واحد ثبتی مربوطه نیز اطلاع بدهد که رقبه مورد معامله به سود تودیع‌کننده وجه بازداشت شده است و در صورتی که پرونده اجرائی تودیع‌کننده 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 پرداخت‌کننده و شماره نامهای که ضمن آن بازداشت به واحد ثبتی اعلام شده صادر و به متقاضی تسلیم دارد.
۳. هرگاه نسبت به مورد معامله اجرائیه صادر نشده باشد باید ذی‌نفع با مراجعه به دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده 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 پرداخت‌کننده 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. دایرهٔ 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 بازداشت‌کننده مقدم‌مآزاد مورد وثیقه، سند، فسخ و پرونده اجرائی مختومه می‌گردد و مراتب به دفترخانه تنظیم‌کننده سند اعلام می‌گردد 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 مورد تخلیه ساکن باشد اجراء ثبت از تخلیه ملک خودداری می‌نماید.

تبصره ۱. در محل‌هایی که قانون روابط موجر و مستأجر اجرا می‌شود اجاره‌نامه غیررسمی از جهت تخلیه در حکم سند رسمی است.

تبصره ۲. در مواردی که سکونت شخص ثالث مستند به سند رسمی یا عادی اجاره نباشد اجراء 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 اجراء 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.

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 کرده‌اند تحویل مورد وثیقه به وسیله اجرا ثبت با وضع موجود اشکال ندارد.

ماده ۱۵۲. تحویل اگر به‌طور 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 حتی‌الامکان در همان محل در مکان محفوظی گذارده و درب آن را مهر و موم می‌کند و یا آن را به متعهدله یا امینی سپرده و رسید دریافت نماید.

تبصره ۱. در مورد فوق بستانکار یا امین حق مطالبه حق الحفظه را دارد.

تبصره ۲. پس از اینکه اموال به حافظ سپرده شد، به درخواست متعهدله، اجرا به مالک اموال اخطار می‌نماید 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 هزینه‌های 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 پرونده‌های اجرائی باید مراتب تخلیه و ختم پرونده را به دفاتر اسناد رسمی مربوطه اعلام دارند که در ستون ملاحظات ثبت دفتر قید و اقدام لازم معمول گردد.

ماده ۱۵۵. ختم عملیات اجرائی حسب مورد عبارت است از:

- الف) وصول کلیه طلب بستانکار و حقوق دولتی و هزینه‌های قانونی.
 - ب) تحویل مال منقول به برنده مزایده.
 - ج) تنظیم و امضاء سند انتقال اجرائی اموال غیرمنقول در دفاتر اسناد رسمی.
 - د) تحقق تخلیه یا تحویل در مواردی که اجرائیه برای تخلیه یا تحویل صادر شده باشد.
 - و) اجرای تعهد متعهد.
- تبصره.** در صورتی که مال از طریق مزایده به شخص ثالث فروخته شود ختم عملیات اجرائی تاریخ تنظیم صورت‌مجلس مزایده خواهد بود.

فصل دوازدهم. هزینه‌های اجرائی

ماده ۱۵۶. وصول حق‌الاجرا به همان طریقی که برای وصول موضوع تعهد مقرر است به عمل خواهد آمد و رئیس ثبت می‌تواند نظر به مبلغ حق‌الاجرا هر طریقی دیگری را که برای وصول مناسب بداند اختیار کند.

ماده ۱۵۷. حق‌الاجرا 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 حق‌الاجرا وصول می‌شود مگر اینکه مرجعی که پرداخت حق‌الاجرا به عهده اوست به موجب مقررات خاصی از پرداخت آن معاف شده باشد.

تبصره ۱. چنانچه بدهکار از تاریخ ابلاغ اجرائیه ظرف مدت ۱۰ روز مفاد آن را به موقع اجرا بگذارد از پرداخت حق‌الاجرا معاف خواهد بود.

تبصره ۲. هرگاه بدهکار قبل از تنظیم و امضاء صورت‌مجلس مزایده نسبت به پرداخت تمام بدهی خود اقدام نماید نصف حق‌الاجرا وصول می‌شود.

ماده ۱۵۹. هرگاه سند معامله معارض اشتبهاً منتهی به صدور اجرائیه و ابلاغ شده باشد مادام که حکم قطعی بر اعتبار سند صادر نشده است حق‌الاجرا 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 حق‌الاجرا 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، حق‌الاجرا 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 همین‌طور 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 لازم‌الاجراء 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 می‌شود مادام که عمل تخلیه انجام نگردیده مطالبه حق الاجرای تخلیه مورد نخواهد داشت.

تبصره. در غیر موارد اجاره هرگاه موضوع لازم‌الاجراء تحویل یا تخلیه عین مورد تعهد باشد حق الاجرا مقرر در قانون ثبت در صورت معامله قطعی از میزان اجاره سه ماهه دریافت می‌شود و میزان اجاره نسبت به بهای ملک که در سند تعیین شده از قرار صدی دوازده در سال معین می‌شود و نسبت به مواردی که قیمت در سند ذکر نشده ملاک عمل ارزش معاملاتی موضوع قانون مالیات‌های 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 نمی‌گیرد.

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 صلاحیت‌دار ابلاغ شده است حق الاجرا تعلق می‌گیرد.

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 نمی‌گیرد.

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 می‌تواند 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 می‌شود و اشخاص ذی‌نفع اگر شکایتی از تصمیم رئیس ثبت داشته باشند می‌توانند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ شکایت خود را به ثبت محل و یا هیأت نظارت صلاحیت‌دار تسلیم نمایند

تا قضیه برابر بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در هیأت نظارت طرح و رسیدگی شود.

ماده ۱۷۰. در مورد اعتراض به نظر رئیس ثبت بایستی رونوشت کامل یا فتوکپی مدارک ذیل به ضمیمه گزارش جامع و صریح و مشروح ثبت محل از جریان پرونده و موضوع شکایت به نحوی که محتاج به تکرار مکاتبه نباشد به هیأت نظارت فرستاده شود:

۱. رونوشت کامل یا فتوکپی اعتراض نامه ذینفع و ضمائم آن به عملیات اجرائی.

۲. رونوشت کامل یا فتوکپی گزارش رئیس یا ممیز اجرا که مستند نظر رئیس ثبت بوده است.

۳. رونوشت کامل یا فتوکپی نظر رئیس ثبت.

۴. رونوشت کامل یا فتوکپی شکایت نامه ذی نفع و ضمائم آن از نظر رئیس ثبت.

۵. رونوشت کامل یا فتوکپی برگ یا برگ‌هایی از پرونده اجرائی که مربوط به موضوع شکایت است.

ماده ۱۷۱. هرگاه هیأت نظارت محتاج به توضیحاتی از اجرا یا طرفین قضیه باشد، می‌تواند 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 نمی‌شود 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 آیین‌نامه به اشخاص ذی‌نفع ابلاغ و قابل شکایت و رسیدگی در هیأت نظارت است.

فصل چهاردهم. امور متفرقه

ماده ۱۷۳. مدیرکل ثبت استان می‌تواند 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 نمی‌کند.

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 عهده‌دار 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 دارایی و سازمان تأمین اجتماعی صلاحیت اقدام با مراجع مذکور است و ادارات ثبت باید از اقدام اجرائی خودداری کنند.

ماده ۱۷۵. در مورد مطالبات بانکها تشخیص اینکه از مبلغ پرداختی مدیون چه مقدار بابت اصل طلب می‌باشد با بستانکار است اگر مدیون نسبت به تشخیص بستانکار معترض باشد مرجع رفع اختلاف دادگاه صلاحیت‌دار خواهد بود.

ماده ۱۷۶. در احتساب مواعد در کلیه فصول این آیین‌نامه روز ابلاغ و روز اقدام محسوب نخواهد شد و اگر آخرین روز مهلت اقدام تعطیل باشد، تعطیل به حساب نمی‌آید و روز بعد از تعطیل آخرین روز مهلت خواهد بود.

ماده ۱۷۷. قراردادهایی که طرفین نسبت به پرونده اجرائی در حضور

مدیر ثبت یا مسئول اجرا یا مأمورین اجرای پرونده در حدود صلاحیت قانونی آن‌ها منعقد می‌نمایند معتبر و قابل ترتیب اثر است.

ماده ۱۷۸. در اجرای ماده ۷۰۹ قانون مدنی ضامن که در اثر عملیات اجرایی بدهی مضمون عنه را پرداخته است وقتی می‌تواند به استناد سند ضامن (مستند پرونده اجرایی) اجرائیه را تعقیب کند که حق مراجعه ضامن به مدیون اصلی در سند مزبور ذکر شده باشد.

ماده ۱۷۹. اجرائیه برگ وثیقه انبارهای عمومی مطابق ماده ۱۰ تصویب نامه انبارهای عمومی اصلاحی در تاریخ ۱۳۴۰/۱۰/۲ روی اوراق اجرائی اسناد وثیقه از ثبت محل صادر 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 استفاده‌کننده.
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 پاره‌ای 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. اختطاریه 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 یاد شده را نیز اعلام دارد.

ماده ۱۸۳. درخواست اجرای چک از محلی که بانک طرف حساب صادر کننده چک در آن محل واقع شده یا محل اقامت متعهدله به عمل می‌آید. برای صدور اجرائیه، بستانکار مکلف است تقاضانامه مخصوص صدور اجرائیه و هم چنین اصل و فتوکپی مصدق چک و گواهی برگشتی آن را به دفترخانه اسناد رسمی مسئول پذیرش اجرائیه ارائه نماید. دفترخانه اصل چک را ممهور به مهر (پذیرش اجرا شد) نموده و آن را به بستانکار مسترد می‌نماید.^۱

تبصره ۱. درخواست اجرای چک‌های صادره از شعب بانک‌های ایرانی خارج از کشور در دفترخانه‌های اسناد رسمی تهران که در شیوه‌نامه سازمان ثبت معین می‌گردد، به عمل خواهد آمد.^۲

۱. (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۶) - ماده ۱۸۳ (مصوب ۱۳۸۷) - «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.»

۲. (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۶) - تبصره ماده ۱۸۳ (مصوب ۱۳۸۷) - «درخواست اجرای چک‌های صادره از شعب بانک‌های ایرانی خارج از کشور در اجرای ثبت تهران به عمل می‌آید.»

تبصره ۲. پس از صدور اجرائیه دارنده چک می‌تواند ضمن اعلام انصراف، گواهی لازم را از اداره ثبت درخواست نماید. در این صورت، اگر اجرائیه ابلاغ شده باشد، حق‌الاجراء برابر مقررات وصول و پرونده مختومه می‌گردد.^۱

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 موکول به رفع تعارض از همان بانک است.

ماده ۱۸۶. دعوی صادرکننده چک در مورد مطالبی که گاهی به عنوان بابت ... در متن چک نوشته می‌شود و همچنین مطالب مذکور در ظهر چک در مورد ظهنویس 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 صلاحیت‌دار 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 ظهننویسی شده یا حامل چک (در مورد 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 مواردی که صاحبان حساب متعدد بوده و چک با امضای احدی از آنان باشد اجرائیه علیه امضاءکننده نسبت به مبلغ چک صادر می‌گردد.

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

ماده ۱۹۳. پس از صدور اجرائیه چک دارنده چک می‌تواند ضمن اعلام انصراف از تعقیب عملیات اجرائی مطالبه استرداد لاشه چک را بکند در این صورت اگر اجرائیه ابلاغ شده باشد، حق الاجرا را باید بپردازد و در این مورد پرونده مختومه محسوب است.

ماده ۱۹۴. صدور اجرائیه نسبت به آراء داوری بورس اوراق بهادار وفق تبصره ۵ ماده ۳۷ قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۸۴ به عهده ادارات و دوائر اجرای ثبت اسناد و املاک می‌باشد.^۱

ماده ۱۹۵. هر یک از شرکت‌های تعاونی روستایی و اتحادیه‌های تعاونی روستایی و شرکت‌های تعاونی کشاورزی و اتحادیه‌های تعاونی کشاورزی که درخواست صدور اجرائیه به استناد اسناد تنظیمی با وام‌گیرندگان بر طبق ماده ۱۱ قانون تشکیل بانک تعاون کشاورزی ایران مصوب سال

۱. (اصلاحی ۱۳۸۸/۵/۱۸) - ماده ۱۹۴ (مصوب ۱۳۸۷) - «صدور اجرائیه نسبت به آراء داوری بورس اوراق بهادار وفق ماده ۱۸ قانون تأسیس بورس اوراق بهادار تهران مصوب ۱۳۴۵ و ماده ۱۰ آیین‌نامه اجرائی آن به عمل می‌آید.»

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 استفاده‌کنندگان از آب از پرداخت بهای آب خودداری نمایند، اگر قراردادی بین آن‌ها و سازمان‌ها و شرکت‌های آبیاری که بیش از پنجاه درصد سهام آن متعلق به دولت است منعقد شده باشد طبق همان قرارداد و در صورت نبودن قرارداد و عدم توافق برابر رأی کمیسیون مذکور در ماده واحده مصوب سال ۱۳۴۶ قانون وصول بهای آب سازمان‌ها و شرکت‌های تابع وزارت آب و برق که قطعی است اداره ثبت محل برابر این آیین‌نامه به تقاضای مرجع وصول‌کننده 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 می‌شود.

ماده ۱۹۷. در مورد تقاضای صدور اجرائیه برای وصول آب بها طبق ماده ۵۳ قانون آب و نحوه ملی شدن آن مصوب سال ۱۳۴۷ و مواد ۳۳ و ۳۴ قانون توزیع عادلانه آب مصوب ۱۳۶۱ و اصلاحات بعدی آن در نقاطی که دستور اجرای قانون داده شده است، مسئول منطقه یا ناحیه آبیاری یک نسخه از اخطاریه ابلاغ شده موضوع تبصره ۶ ماده مذکور را به انضمام

تقاضانامه‌ای که بر طبق ماده یاد شده تنظیم می‌نماید جهت صدور اجرائیه به اداره ثبت محل خواهد فرستاد.

ماده ۱۹۸. ادارات ثبت مکلفند وفق ماده ۱۷ آیین‌نامه اجرائی قانون استقلال شرکت‌های توزیع نیروی برق در استان‌ها مصوب ۱۳۸۶/۳/۱۳ و ماده ۱۸ آیین‌نامه 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 می‌گردد در حکم سند رسمی بوده و در صورتی که طرفین در مفاد آن اختلافی نداشته باشند با تقاضای بستانکار ادارات ثبت مکلف به صدور اجرائیه و ادامه عملیات اجرائی طبق آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی می‌باشند.

ماده ۲۰۰. صدور اجرائیه جهت تخلیه فروشگاه‌ها و غرفه‌های احدائی در پایانه‌ها و مجتمع‌های خدمات رفاهی بین راهی به استناد تبصره ۴ قانون اصلاح قانون تأسیس شرکت‌های سهامی خاص پایانه‌های عمومی وسیله نقلیه باربری مصوب ۱۳۶۷ و تبصره ۲ ماده ۴ آیین‌نامه موضوع تبصره ۴ قانون فوق‌الذکر مصوب ۱۳۷۵/۱/۲۶ با اجرای ثبت محل خواهد بود اجرای ثبت مکلف به صدور اجرائیه و تخلیه مورد اجاره طبق مقررات مربوطه خواهد بود.

ماده ۲۰۱. در مواردی که متعهد در اجرای ماده ۱۷ قانون گذرنامه مصوب سال ۱۳۵۱ ممنوع‌الخروج گردیده باشد چنانچه شخص ممنوع‌الخروج

بنا به ضرورت بخواهد برای یک نوبت حداکثر به مدت ۶ ماه از کشور خارج شود خود یا اشخاص ثالث می‌بایست ملکی را جهت تضمین مراجعت مدیون به کشور معرفی و در صورتی که ملک در رهن و یا بازداشت نباشد، پس از ارزیابی توسط کارشناس رسمی و قطعیت آن صورت‌مجلسی با حضور رئیس ثبت، رئیس و یا مسئول اجرا تنظیم و مراتب جهت بازداشت ملک و انعکاس در سوابق ثبتی به اداره ثبت مربوطه اعلام می‌گردد و بدیهی است در صورت مراجعت متعهد و معرفی خود ظرف مهلت مقرر از ملک مذکور رفع توقیف شده و ممنوع‌الخروجی برقرار می‌شود 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 آیین‌نامه به عهده رئیس ثبت محل واگذار شده است در واحدهای ثبتی استان تهران که فاقد اجرا می‌باشد به معاون مدیر کل ثبت استان تهران در اجرای اسناد رسمی محول می‌گردد.

ماده ۲۰۳. با تصویب این آیین‌نامه، آیین‌نامه‌های قبلی لغو می‌شود.

قانون جامع حد نهار (کادا ستر) کشور

مصوب ۱۳۹۳/۱۱/۱۲

فصل اول. تعاریف

ماده ۱. در این قانون اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار

می‌رود:

۱. حدنگار (کاداستر): فهرست مرتب شده اطلاعات مربوط به قطعات زمین است که مشخصه‌های زمین مانند اندازه، کاربری، مشخصات رقومی، ثبتي و يا حقوقی به نقشه بزرگ مقیاس اضافه شده است.
۲. حدنگاری (عملیات کاداستر): مجموعه فعالیت‌های مرتبط با حدنگار (کاداستر) است که شامل تهیه نقشه با استفاده از عکس‌ها و تصاویر زمینی، دریایی، هوایی، ماهواره‌ای، تبدیل رقومی عکس‌ها و تصاویر، عملیات زمینی نقشه‌برداری، ویرایش و تکمیل نقشه‌های زمینی و تطبیق نقشه با وضعیت واقعی و موجود املاک و اضافه کردن کلیه اطلاعات ثبتی، حقوقی و توصیفی و کنترل نهائی و به روزرسانی آن می‌باشد.
۳. نظام جامع: نظام جامع اطلاعات املاک و حدنگار (کاداستر) کشور و سامانه اطلاعات رایانه‌ای مکان محوری است که کلیه اطلاعات حدنگاری از جمله اطلاعات نقشه‌ها و اسناد مالکیت حدنگار و سایر اطلاعات ثبتی، حقوقی و توصیفی کلیه املاک و عارضه‌های طبیعی کشور در آن ثبت می‌شود.
۴. نقشه حدنگار: نقشه‌ای است که براساس حدنگاری تهیه می‌شود.
۵. سند مالکیت حدنگار: سند مالکیتی است که براساس حدنگاری و تحت نظام جامع تهیه می‌شود.
۶. دستگاه‌ها: کلیه دستگاه‌های اجرائی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت

- خدمات کشوری و دستگاه‌های موضوع مواد (۲)، (۳)، (۴) و (۵) قانون محاسبات عمومی کشور
۷. سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
۸. منطقه: حوزه ثبتی است که به تشخیص سازمان در آن حدنگاری اجراء شده یا می‌شود.
۹. مرکز داده: مرکز ملی داده‌های ثبتی موضوع بند (م) ماده (۲۱۱) قانون برنامه پنجساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران است.

فصل دوم. وظایف سازمان و سایر دستگاه‌ها

- ماده ۲. سازمان، متولی اجرای حدنگاری، صدور اسناد مالکیت حدنگار، ایجاد و بهره‌برداری نظام جامع و سایر تکالیف مندرج در این قانون است.
- ماده ۳. سازمان مکلف است ظرف مدت پنج سال از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون حدنگاری را به نحوی به انجام برساند که موقعیت و حدود کلیه املاک و اراضی داخل محدوده مرزهای جغرافیایی کشور اعم از دولتی و غیردولتی و همچنین موقعیت و حدود کلیه کوه‌ها، مراتع، جنگل‌ها، دریاها، دریاچه‌ها، تالاب‌ها، اراضی مستحدث ساحلی، مسیل‌های دایر و متروکه و جزایر کشور، مشخص و تثبیت شود و امکان بهره‌برداری از نقشه‌ها و سایر اطلاعات توصیفی و ثبتی کلیه املاک و اراضی کشور، به صورت نقشه و اسناد مالکیت حدنگار در نظام جامع میسر گردد، به گونه‌ای که هیچ نقطه‌ای از کشور بدون نقشه و اسناد مالکیت حدنگار نباشد.
- تبصره. کلیه دستگاه‌ها مکلف به همکاری با سازمان جهت اجرای حدنگاری می‌باشند.

ماده ۴. سازمان مکلف است ظرف مدت مذکور در ماده (۳)، نظام جامع را به نحوی ایجاد کند و مورد بهره‌برداری قرار دهد که علاوه بر اطلاعات نقشه‌ها و اسناد مالکیت حدنگار، دربرگیرنده اطلاعات مربوط به پلاک و بخش ثبتی ملک، آدرس دقیق پستی آن، شناسه (کد) انحصاری ملک، مشخصات کامل مالک یا مالکان و کد ملی یا شناسه ملی و آدرس دقیق پستی اقامتگاه و یا محل سکونت آنها و مشخصات فردی انتقال‌دهندگان و انتقال‌گیرندگان ملک و محدودیت‌ها و ممنوعیت‌های آن باشد.

ماده ۵. سازمان مکلف است کلیه اقدامات حقوقی و ثبتی انجام شده بر املاک موضوع این قانون اعم از تغییرات، انتقالات، تعهدات، معاملات اعم از قطعی، شرطی و معاملات دیگر، تجمیع، افزای، تفکیک، اصلاحات و غیره را که به صورت رسمی انجام می‌شوند در نظام جامع به‌طور آنی ثبت کند و پس از تکمیل و بهره‌برداری از نظام جامع، کلیه استعلامات ثبتی را به صورت آنی و الکترونیک پاسخ دهد.

ماده ۶. سازمان مکلف به تجهیز کلیه ادارات ثبت کشور به نرم‌افزارهای مورد استفاده در نظام جامع و افزایش قابلیت‌های آنها با رعایت معیارها و استانداردهای فنی لازم است.

ماده ۷. سازمان مکلف است دفاتر موضوع قانون ثبت اسناد و املاک و قانون دفاتر اسناد رسمی و مقررات مرتبط با آنها را به صورت الکترونیک و به نحوی که صحت، تمامیت، اعتبار و انکارناپذیری آن تأمین شده باشد؛ در زیرمجموعه مرکز داده‌ها، نظام جامع و سامانه‌های مرتبط، ساماندهی و ایجاد کند. همچنین سازمان مکلف است امکان اتصال دفاتر اسناد رسمی به سامانه‌های مرتبط مذکور و بهره‌برداری از آنها را به نحوی که امکان ثبت برخط (آنلاین) اسناد و معاملات و پاسخ آنی و

الکترونیک به استعلامات ثبتی ایجاد شود؛ فراهم کند. با ایجاد دفاتر الکترونیک مذکور، ثبت در دفاتر دست نویس منتفی و دفاتر الکترونیک جایگزین دفاتر موجود می‌شود.

تبصره ۱. سازمان مکلف است در راستای الکترونیک کردن دفتر ثبت اسناد رسمی، به نحوی برنامه‌ریزی کند که دفاتر اسناد رسمی، نسخه الکترونیک پشتیبان و غیرقابل تغییر کلیه اسنادی را که به وسیله سردفتر از طریق سامانه الکترونیک سازمان تنظیم می‌شود؛ بایگانی کنند. همچنین دفاتر اسناد رسمی مکلفند از کلیه اسنادی که در سامانه الکترونیک سازمان تنظیم می‌شود نسخه‌ای چاپی با امضای شخص یا اشخاص ذی‌ربط به عنوان پشتیبان تهیه و بایگانی کنند.

تبصره ۲. ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند نسخه چاپ شده اسناد مالکیت حدنگار صادر شده را به عنوان پشتیبان نگهداری نمایند.

ماده ۸. سازمان مکلف است از توانمندی‌های سازمان نقشه‌برداری کشور و سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح و سایر بخش‌های دولتی و غیردولتی به منظور تأمین عکس‌ها و تصاویر هوایی و زمینی و یا ماهواره‌ای و تأمین نقشه و سایر اطلاعات مکانی و توصیفی مرتبط استفاده نماید.

ماده ۹. کلیه دستگاه‌ها مکلفند تمام مستندات و اطلاعات توصیفی املاک متعلق به خود یا تحت اداره خود از جمله مشخصات ثبتی، کاربری، نام بهره‌بردار و نقشه‌های مختصات جغرافیایی املاک مذکور را با رعایت جنبه‌های امنیتی حداکثر ظرف مدت دو سال از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون تهیه نموده و جهت صدور سند مالکیت حدنگار در اختیار سازمان قرار دهند.

تبصره. آیین‌نامه اجرائی مربوط به مصادیق جنبه‌های امنیتی ظرف مدت شش ماه از تاریخ تصویب این قانون توسط وزارتخانه‌های اطلاعات، کشور، دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، دادگستری و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

ماده ۱۰. سازمان نقشه‌برداری کشور و سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح مکلفند حسب مورد با رعایت مصالح امنیتی و نظامی در حدی که به آمادگی رزمی نیروهای مسلح آسیب وارد نکند بنا به درخواست سازمان، نقشه‌های مورد نیاز را تهیه و تحویل نمایند.

تبصره. سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح مکلف است عکس‌ها و نقشه‌های املاک و اماکن نیروهای مسلح و مناطق مرزی را با هماهنگی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه نماید. انتشار اطلاعات نظامی و امنیتی در نقشه‌های ثبتی بدون موافقت مراجع ذی‌ربط ممنوع است.

ماده الحاقی. فعالیت‌های مرتبط با نقشه‌برداری و اطلاعات مکانی، عکس‌برداری هوایی، تهیه و تولید نقشه‌های پوششی و شهری در مقیاس‌های مختلف و نظارت بر آن در بخش غیرنظامی، برعهده سازمان نقشه‌برداری کشور است. استانداردها و دستورالعمل‌های مربوط توسط سازمان برنامه و بودجه کشور با رعایت جهت‌گیری‌های کشور از جمله آمایش سرزمین تهیه و ابلاغ می‌شود.^۱

تبصره. وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و سازمان برنامه و بودجه کشور مکلفند دستورالعمل اجرائی این ماده را به منظور نحوه اعمال ملاحظات دفاعی و امنیتی در تولید و انتشار نقشه‌ها و داده‌های مکانی تهیه و ابلاغ نمایند.^۲

۱. (الحاقی ۱۳۹۵/۱۱/۱۰)

۲. (الحاقی ۱۳۹۵/۱۱/۱۰)

فصل سوم. حدنگاری و نحوه صدور اسناد مالکیت حدنگار

ماده ۱۱. سازمان مکلف است ظرف مهلت پنج سال پس از لازم‌الاجراء شدن این قانون کلیه اسناد مالکیت دفترچه‌ای را به اسناد مالکیت حدنگار تبدیل کند. برای این منظور کلیه دارندگان اسناد مالکیت دفترچه‌ای اعم از دستگاه‌ها و اشخاص خصوصی مکلفند در زمان‌بندی مشخصی که در هر منطقه به وسیله سازمان اعلام می‌شود؛ سند خود را به سازمان ارائه کنند.

تبصره. پس از اتمام مهلت پنج‌ساله مذکور ارائه هرگونه خدمات ثبتی به اشخاص منوط به تعویض اسناد مالکیت دفترچه‌ای می‌باشد.

ماده ۱۲. چنانچه ملک دارای سند رسمی مالکیت به نام متقاضی باشد و اطلاعات مندرج در درخواست و اسناد پیوست آن، با اطلاعات نظام جامع یکسان بوده و مغایرتی نداشته و درخواست معارضی نیز در مالکیت و یا حدود اربعه یا حقوق متعلق به ملک، از سوی غیر، واصل نشده باشد، سند مالکیت حدنگار برای آن ملک صادر می‌شود.

ماده ۱۳. در مواردی که اسناد مالکیت موجود با اطلاعات و نقشه‌های حدنگار مغایرت داشته و این امر ناشی از اشتباهات ثبتی باشد و خللی به حقوق همجواران وارد نکند هیأت نظارت ثبت استان (موضوع ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک) با رعایت موازین قانونی و با اخذ توضیح از ذی‌نفع و دستگاه‌های اجرائی ذی‌ربط و مجری طرح حدنگار (کاداستر) در شهرستان مربوط، نسبت به موضوع رسیدگی و مبادرت به صدور رأی می‌نماید. رأی صادر شده قطعی است.

تبصره ۱. در صورتی که مغایرت مذکور در این ماده موجب کاهش حقوق

صاحب سند شود و وی اعتراض نداشته باشد مطابق ماده (۱۲) عمل می‌شود.

تبصره ۲. در استان‌هایی که ایجاد شعبه یا شعب دیگر از هیأت نظارت ثبت استان ضرورت داشته باشد رئیس سازمان، آن شعبه یا شعب را با همان ترکیب اعضاء و اختیارات تأسیس می‌کند. همچنین در صورت ضرورت با پیشنهاد رئیس سازمان و تصویب رئیس قوه قضائیه شعبه یا شعب دیگری از شورای عالی ثبت با همان ترکیب اعضاء و اختیارات ایجاد می‌شود و یکی از مدیران کل مسلط به امور ثبتی با حکم رئیس سازمان جایگزین معاون املاک یا اسناد سازمان در شعب جدید آن شورا می‌گردد.

ماده ۱۴. هرگاه بین مالکان مجاور در مورد مساحت، حدود و حقوق املاک مندرج در سند اختلاف باشد، در صورتی که با یکدیگر به صورت رسمی مصالحه کنند، می‌توانند درخواست خود را به اداره ثبت اسناد و املاک محل تسلیم نمایند. اداره مذکور پس از تنظیم صورت‌مجلس اصلاحی مکلف به ثبت اصلاحات در نظام جامع و صدور اسناد جدید است.

تبصره ۱. در مواردی که بین مالکان، محجور یا ورشکسته‌ای باشد تنظیم صورت‌مجلس اصلاحی، ثبت در نظام جامع و صدور سند جدید منوط به صدور حکم قطعی از دادگاه است.

تبصره ۲. در صورتی که ملک ثبت شده در بازداشت یا رهن بوده یا ممنوع‌المعامله باشد اجرای حکم این ماده منوط به موافقت رسمی ذی‌نفع است.

تبصره ۳. در مواردی که برای ملک، معارضی وجود داشته یا بین مالکان مجاور در مورد مساحت، حدود و حقوق املاک اختلاف باشد و با یکدیگر به توافق نرسند، صدور سند مالکیت حدنگار تا وصول حکم قطعی مرجع صالح، متوقف می‌شود.

فصل چهارم. موارد متفرقه

ماده ۱۵. سازمان مکلف است در صورت تقاضا، نقشه‌های حدنگار را در قبال وصول هزینه مطابق تعرفه قانونی به مالک یا قائم مقام وی یا دستگاه‌های اجرائی ذی‌ربط ارائه کند.

ماده ۱۶. سازمان مکلف است در راستای اجرای وظایف محوله در این قانون اقدام به اصلاح ساختار و جذب نیروی انسانی مورد نیاز در چهارچوب قوانین نماید و کلیه ادارات ثبت را به فناوری نظام جامع مجهز کند.

ماده ۱۷. این قانون از تاریخ ۱۳۹۴/۱/۱ لازم‌الاجراء است و صد درصد (۱۰۰٪) درآمد ناشی از اجرای آن جهت تأمین هزینه‌های ناشی از اجرای تکالیف مقرر در قانون با ایجاد ردیف خاص به سازمان اختصاص می‌یابد.

ماده ۱۸. سازمان موظف است سالانه گزارش عملکرد خود را در اجرای این قانون به مجلس شورای اسلامی ارائه کند.

ماده ۱۹. آیین‌نامه اجرائی این قانون حداکثر ظرف مدت سه ماه پس از لازم‌الاجراء شدن آن، توسط سازمان و با همکاری وزارت دادگستری تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

ماده ۲۰. از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون ماده (۱۵۶) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ و تبصره‌های آن نسخ می‌شود.

قانون فوق مشتمل بر بیست ماده و یازده تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ دوازدهم بهمن ماه یک‌هزار و سیصد و نود و سه مجلس شورای اسلامی تصویب شد و در تاریخ ۱۳۹۳/۱۱/۲۹ به تأیید شورای نگهبان رسید.

آمین نامه اجرایی قانون جامع حدنگار (کاداستر)

کشور مصوب ۱۳۹۵/۱/۲۲

در اجرای ماده ۱۹ قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور، مصوب ۱۳۹۳/۱۱/۱۲ مجلس شورای اسلامی و به پیشنهاد رییس سازمان ثبت اسناد املاک کشور، «آیین‌نامه اجرائی قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور»، به شرح مواد آتی است.

ماده ۱. اصطلاحات مذکور در این آیین‌نامه در معانی مشروح زیر به کار می‌رود.

۱. قانون: قانون جامع حدنگار (کاداستر) مصوب ۱۳۹۳/۱۲/۴ مجلس شورای اسلامی.

۲. سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

۳. واحد ثبتی: اداره ثبت اسناد و املاک.

۴. شبکه جامع: شبکه کشوری شامل ایستگاه‌های ثابت و گیرنده‌های متحرک و سایر زیرساخت‌های ارتباطات الکترونیک مرتبط به منظور تعیین حدود املاک براساس مختصات جهانی با استفاده از امواج ماهواره‌ای.

۵. بانک املاک: سامانه اطلاعاتی یکپارچه حاوی اطلاعات ملک، مالک، محدودیت‌ها و موانع مربوط به املاک و اراضی که سابقه ثبت در دفتر املاک دارند.

ماده ۲. سازمان موظف است در راستای تحدید حدود و تثبیت موقعیت املاک در نظام جامع اطلاعات و املاک حدنگار کشور، نسبت به ایجاد شبکه جامع جهت تحدید حدود املاک، تحت سیستم کاداستر اقدام نماید.

ماده ۳. سازمان مکلف است نسبت به تعیین شناسه (کد) انحصاری ملک

شامل (مختصات جغرافیایی)، و حسب مورد شماره منطقه (زون)، شماره بلوک، شماره طبقه و سمت برای کلیه املاک اقدام نماید.

ماده ۴. سازمان مکلف است در اجرای تکالیف مندرج در ماده ۵ قانون مبنی بر انجام عملیات ثبت آنی و الکترونیک، تغییرات، انتقالات، تعهدات، معاملات و عملیات ثبتی نظیر درخواست ثبت، تحدید حدود، تفکیک، افراز، تجمیع، اصلاح و استعلامات و غیره، نسبت به تهیه نرم‌افزارها و زیرساخت‌های فنی لازم به منظور ایجاد نظام جامع اقدام نماید.

ماده ۵. سازمان مکلف است دفاتر موضوع قانون ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و مقررات مرتبط به آنها از قبیل دفاتر املاک، دفاتر اسناد رسمی، دفاتر ثبت ازدواج و طلاق و دفاتر اجرای اسناد رسمی را با تهیه نرم‌افزار لازم به صورت الکترونیک به نحوی ساماندهی نماید که صحت، تمامیت، اعتبار و انکارناپذیری آنها تامین شده باشد. اطلاعات دفاتر الکترونیک جایگزین دفاتر دست‌نویس می‌گردد و دارای اعتبار قانونی خواهد بود.

ماده ۶. سازمان موظف است در اجرای ماده ۷ قانون، به تدریج دفتر املاک الکترونیک را در کلیه واحدهای ثبتی مستقر نماید.

با اجرای این امر دفتر املاک الکترونیک جایگزین دفاتر املاک دست‌نویس گردیده و اطلاعات دفتر مذکور مبنای تشخیص مالکیت خواهد بود و اصلاح اقلام اطلاعاتی این دفاتر مطابق مقررات قانون ثبت می‌باشد.

تبصره ۱. از تمامی صفحات دفاتر املاک دست‌نویس موجود باید عکس‌برداری شود و به صورت فایل الکترونیک ذخیره و اطلاعات آنها در بانک املاک، داده آمایی شود.

تبصره ۲. با شروع فعالیت دفتر املاک الکترونیک در هر واحد ثبتی، ورود اطلاعات جدید در دفتر املاک دست‌نویس و حذف و اضافه این دفاتر ممنوع خواهد بود.

تبصره ۳. با ایجاد دفتر املاک الکترونیک، اطلاعات پیش‌نویس سند مالکیت ملک که به تأیید رییس واحد ثبتی رسیده و یا اطلاعات خلاصه معامله ملک که در دفتر اسناد رسمی به ثبت رسیده، در دفتر املاک الکترونیک ثبت و با اخذ شناسه یکتا منجر به صدور سند مالکیت خواهد شد.

تبصره ۴. ثبت هرگونه اطلاعات به دفاتر املاک الکترونیک با امضاء الکترونیک مسئول مربوط امکان‌پذیر خواهد بود.

تبصره ۵. نسخه‌های چاپی اسناد مالکیت حدنگار صادر شده موضوع تبصره ۲ ماده ۷ قانون در واحدهای ثبتی نگهداری و سپس به صورت مجلدات بایگانی خواهد شد.

ماده ۷. واحدهای ثبتی مکلفند قبل از صدور پاسخ استعلام مراجع قانونی بدو اطلاعات بانک املاک را تکمیل و به‌روزرسانی نموده، سپس مبادرت به صدور پاسخ استعلام نمایند.

ماده ۸. سازمان مکلف است پس از حصول اطمینان از صحت کارکرد سامانه‌های الکترونیک نظام جامع با برنامه‌ریزی دقیق و اطلاع‌رسانی از طریق جراید و رسانه‌ها، عملیات تعویض اسناد مالکیت دفترچه‌ای را پیگیری نماید به نحوی که طی مهلت مقرر در قانون کلیه اسناد مالکیت دفترچه‌ای به اسناد حدنگار تبدیل گردد.

تبصره ۱. چگونگی دریافت اسناد مالکیت دفترچه‌ای و تبدیل آنها به

اسناد مالکیت حدنگار به موجب شیوه‌نامه‌ای است که توسط سازمان تهیه و ابلاغ خواهد شد.

تبصره ۲. از تاریخ تصویب این آیین‌نامه صدور سند مالکیت دفترچه‌ای ممنوع است.

ماده ۹. واحدهای ثبتی موظفند نقشه‌های رقومی تفکیکی ارائه شده از سوی متقاضی که به تأیید سازمان رسیده است را مستند صورت‌جلسه تفکیکی قرارداده و پس از تطبیق عرصه ملک با سند مالکیت و پایانکار ساختمانی و جانمایی و تثبیت موقعیت نقشه تفکیکی در سامانه کاداستر اقدام به تفکیک ملک نمایند.

تبصره ۱. پایان کار ساختمانی صادره مستند به نقشه تفکیکی نظام مهندسی ساختمان و یا مراجع مورد تأیید سازمان مبنای تفکیک و صدور سند مالکیت قرار خواهد گرفت.

تبصره ۲. صرفاً در مواردی که نقشه ارائه شده با سامانه کاداستر مطابقت ندارد با دستور رئیس واحد ثبتی از محل ملک بازدید به عمل خواهد آمد. در صورت عدم تطابق، اقدام مقتضی معمول می‌شود.

تبصره ۳. سازمان با ایجاد تمهیدات لازم زمینه برون‌سپاری تهیه نقشه‌های مربوط به درخواست ثبت، افراز، تجمیع، اصلاح و تعیین باقیمانده به نقشه‌برداران ذی‌صلاح را فراهم خواهد نمود.

ماده ۱۰. سازمان مکلف است با ایجاد زیرساخت ارتباطی لازم، کلیه دفترخانه‌های اسناد رسمی و دفترخانه‌های ازدواج و طلاق را به سامانه‌های متمرکز سازمان متصل نماید به نحوی که هرگونه خدمات ثبتی به صورت هم‌زمان در دفاتر الکترونیک متمرکز، ثبت گردد.

ماده ۱۱. کلیه عقود و معاملات و سایر اقدامات که در دفترخانه اسناد رسمی و دفترخانه ازدواج و طلاق واقع می‌شود، باید حسب مورد در دفتر الکترونیک ثبت اسناد رسمی و دفتر الکترونیک ثبت وقایع ازدواج و طلاق به صورت برخط ثبت و ذخیره‌سازی شود.

تبصره ۱. جهت تمامیت، اعتبار و انکارناپذیری سند، ارتباط سردفتران و دفتر یاران به سامانه و اقدامات قانونی آنها جهت انجام امور ثبتی از طریق امضاء الکترونیک خواهد بود.

تبصره ۲. اثر انگشت دیجیتال اطراف سند حضوراً در محل دفترخانه اخذ و به انضمام امضاء الکترونیک سردفتر و دفتریار مستقلاً به هر سند ملحق و جهت تطبیق در مراجعات بعدی در سامانه‌های متمرکز سازمان ذخیره خواهد شد.

تبصره ۳. در کلیه دفاتر الکترونیک مذکور باید امکان اخذ دیجیتال اثر انگشت سایر افراد از قبیل مترجم، متعهد و معرف و الحاق آن به اسناد مربوط فراهم گردد.

تبصره ۴. در اجرای تبصره ۱ ماده ۷ قانون، دفاتر اسناد رسمی مکلفند از کلیه اسنادی که در سامانه الکترونیک سازمان تنظیم می‌شود نسخه چاپی تهیه شده حاوی امضاء شخص یا اشخاص ذیربط را به عنوان پشتیبان در دفترخانه نگهداری و سپس به صورت مجلدات بایگانی کنند.

ماده ۱۲. کلیه خدمات ثبتی که توسط دفترخانه‌ها ارائه می‌شود باید با شماره ترتیب یکتا در دفتر الکترونیک متمرکز به گونه‌ای ثبت گردد که هر دفترخانه اسناد رسمی و ازدواج و طلاق بتواند به اطلاعات ثبت شده از اسناد خود دسترسی داشته باشد. همچنین، نسخه الکترونیک و

غیرقابل تغییر کلیه اسناد و خدمات تبعی از طریق سامانه در اختیار سردفتر جهت بایگانی قرار می‌گیرد.

ماده ۱۳. دفتر الکترونیک گواهی امضاء به صورت متمرکز در سامانه مربوط ایجاد می‌شود و کلیه دفاتر اسناد رسمی تصویر الکترونیک امضاء یا اثر انگشت متقاضی را در آن ثبت و تأیید می‌نمایند. به هر گواهی امضاء شماره ترتیب یکتا توسط سامانه ثبت الکترونیک اسناد اختصاص یافته و سردفتر مکلف است آن را بر روی برگ گواهی شده درج نموده و پس از مهر و امضاء، تصویر آن را در دفترخانه بایگانی نماید.

ماده ۱۴. دفاتر اسناد رسمی مکلفند کلیه خدمات و هزینه‌های مربوط به آن را در سامانه مرکزی به ثبت رسانیده و سامانه قابلیت کنترل و گزارش‌گیری عملکرد درآمدی را در قالب دفاتر الکترونیک خواهد داشت. سازمان امکان محاسبه و ثبت هزینه‌های مربوط و ثبت کلیه خدمات ثبتی که در دفترخانه ارائه می‌شود را به نحو الکترونیک در سامانه‌های متمرکز سازمان فراهم خواهد نمود.

ماده ۱۵. سازمان مکلف است به منظور ثبت تأسیس انواع اشخاص حقوقی و تغییرات آن، دفاتر الکترونیک مربوط را در سامانه مرکزی ایجاد و امکان بهره‌برداری برخط از آنها را برای ادارات ثبت و اداره کل ثبت شرکت‌ها و موسسات غیرتجاری فراهم نماید.

تبصره. اسناد ثبت تأسیس و ثبت تغییرات انواع اشخاص حقوقی با بهره‌گیری از ظرفیت‌های اخذ اثر انگشت دیجیتالی یا امضاء الکترونیک تنظیم و در دفتر الکترونیکی ثبت و در سامانه‌های متمرکز سازمان ذخیره‌سازی خواهد شد.

ماده ۱۶. سازمان مکلف است برای جایگزینی دفاتر جاری دست‌نویس مورد بهره‌برداری در مرکز مالکیت معنوی سازمان، دفاتر الکترونیک مستقل را متناسب با اطلاعاتی که طبق مقررات باید در دفتر ثبت شوند در زیرمجموعه مرکز داده‌های سازمان ثبت اسناد و املاک ایجاد کند، به نحوی که صحت، تمامیت، اعتبار و انکارناپذیری آنها تامین شود.

ماده ۱۷. ثبت مالکیت هر یک از تقاضاهای مربوط به مرکز مالکیت معنوی باید با الحاق اثر انگشت دیجیتال یا امضاء الکترونیک ذینفع انجام شود.

ماده ۱۸. سازمان با توجه به تکالیف قانونی مربوط، کلیه دفاتر دست‌نویس مورد بهره‌برداری در واحدهای ثبتی، دفترخانه‌های اسناد رسمی، دفترخانه‌های ازدواج و طلاق، ادارات اجرای اسناد رسمی و همچنین ادارات ثبت شرکت‌ها و موسسات غیرتجاری و مرکز مالکیت معنوی سازمان را به تدریج و با رعایت مهلت مقرر در قانون به دفاتر الکترونیک تبدیل خواهد نمود.

ماده ۱۹. در اجرای ماده ۱۷ قانون، کلیه درآمدهای ناشی از انجام تکالیف مقرر در مواد ۵، ۱۱ و ۱۵ قانون از جمله تغییرات، انتقالات، تعهدات، معاملات، اعم از قطعی، شرطی و معاملات دیگر و نیز تجمیع، افراز، تفکیک، اصلاحات و غیره و همچنین پاسخ به استعلامات ثبتی و صدور و یا تعویض اسناد مالکیت حدنگار و فروش نقشه‌های حدنگار که صددرصد آن با ایجاد ردیف خاص به سازمان اختصاص داده شده است، جهت تامین هزینه‌های جاری و عمرانی مربوط به اجرای این قانون، از جمله ایجاد زیرساخت‌های لازم، ایجاد شبکه تحدید حدود ملی کاداستر، تامین

عکس و نقشه، تهیه سخت‌افزار و نرم‌افزارها و خدمات قراردادی مورد نیاز جهت ایجاد نظام جامع اطلاعات املاک و حدنگار (کاداستر) کشور و ایجاد دفاتر الکترونیک و سایر هزینه‌های مورد نیاز اجرای این قانون هزینه می‌گردد.

این آیین‌نامه در ۱۹ ماده و ۱۵ تبصره در تاریخ ۱۳۹۵/۱/۲۲ به تصویب رئیس قوه قضائیه رسید.

