قانون ثبت اسناد و املاک کشور + اصلاحات و الحاقات

فصل سوم ـ در آثار ثبت ـ سوم

فصل سوم ـ در آثار ثبت

فصل سوم ـ در آثار ثبت

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

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

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

تبصره

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

ماده بیست و سوم ـ ثبت ملک بحقوق کسانیکه در ان ملک مجرای اب یا چاه قنات (اعم از دائر و بائر) دارند بهیچ عنوان و در هیچ صورت خللی وارد نمی آورد.

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

در مورد مذکور در ماده 44 مطابق ماده 45 و در موارد مذکور در مواد 105 ـ 106 ـ 107 ـ 108 ـ 109 ـ 116 ـ 117 مطابق مقررات جزائی مذکور درباب ششم این قانون رفتار خواهد شد.

ماده 25

ماده 25 (اصلاحی 18؟10؟1351) ـ حدود صلاحیت و وظایف هیأت نظارت بدین قرار است:

1 (اصلاحی 18؟10؟1351) ـ 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 درتصرف اشخاص تزاحم و تعارض باشد رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیأت نظارت است.

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

3 ـ هرگاه در موقع ثبت ملک و یا ثبت انتقالات بعدی صرفاً بعلت عدم توجه و دقت نویسنده سند مالکیت و یا دفتر املاک اشتباه قلمی رخ دهد وهمچنین در صورتیکه ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر سند رسمی یا حکم نهائی دادگاه باشد هیأت نظارت پس از رسیدگی و احراز وقوع اشتباه دستوراصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد.

4 ـ 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 ثبتبه آن متوجه گردد در هیأت نظارت مطرح میشود و در صورتیکه پس از رسیدگی وقوع اشتباه محرز و مسلم تشخیص گردد و اصلاح اشتباه بحق کسیخلل نرساند هیأت نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آنرا صادر مینماید و در صورتیکه اصلاح مزبور خللی بحق کسی برساند بشخص ذینفعاخطار میکند که میتواند بدادگاه مراجعه نماید و اداره ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آنرا پس از تعیین تکلیف نهائی در دادگاه صادر خواهد نمود.

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

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

7 ـ 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 خواهدبود.

8 ـ رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت بنظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرائی با

هیأت نظارت است.

تبصره 3

تبصره 3 (الحاقی 18؟10؟1351) ـ رسیدگی هیأت نظارت در موارد مذکور در بندهای یک و دو این ماده تا وقتی است که ملک در دفتر املاک بثبت نرسیده باشد.

تبصره 4 (الحاقی 18؟10؟1351) ـ 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 بمنظور ایجاد وحدت رویه در مواردیکه آراء هیأتهای نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر بشورای عالی ثبت ارجاع مینماید و در صورتی که رأی هیأت نظارت بموقع اجرا گذارده نشده باشد طبق نظر شورای عالی ثبت بموقع اجرا گذارده میشود. در مورد ایجاد وحدت رویه نظر شورای عالی ثبت برای هیأتهای نظارت لازم الاتباع خواهد بود.

تبصره 5 (الحاقی 18؟10؟1351) ـ در مورد بندهای یک و پنج و هفت رأی هیأت نظارت برای اطلاع ذینفع بمدت بیست روز در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق و سپس بموقع اجرا گذاشته میشود. وصول شکایت از ناحیه ذینفع چنانچه قبل از اجرای رأی باشد اجرای رأی را موقوف مینماید و رسیدگی و تعیین تکلیف با شورای عالی ثبت خواهد بود هرگاه شورأی عالی ثبت در تجدید رسیدگی رأی هیأت نظارت را تأیید نماید عملیات اجرائی تعقیب میگردد.

25 مکرر (اصلاحی 18؟10؟1351) ـ مرجع تجدیدنظر نسبت به آراء هیأت نظارت شورای عالی ثبت خواهد بود که دارأی دو شعبه بشرح زیر است:

الف ـ شعبه مربوط به املاک.

ب ـ شعبه مربوط به اسناد.

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

تبصره 3

تبصره 3) 05/10/1338 – 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 1331 وجود دعوی بهر عنوان بین اشخاص در مراجع دادگستری مانع از رسیدگی و اظهارنظر شورای عالی ثبت نیست و شوری مکلف است در هر حال با رعایت این تبصره و سایر قوانین و مقررات نظر خود را درباره صحت یا بطلان تقاضای ثبت اظهار دارد.

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

وزارت دادگستری مامور اجرای این تبصره است.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1 ـ در صورتیکه ملک قبل از تاریخ اجرای این قانون بموجب حکم نهائی بملکیت قطعی منتقل الیه محکوم شده باشد.

2 ـ در صورتیکه پس از انقضاء مدت حق استرداد انتقال دهنده مالکیت قطعی (بدون حق استرداد) انتقال گیرنده را کتبا تصدیق کرده باشد.

3 در صورتیکه در تاریخ اجرای قانون مصوب 21 بهمن ماه 1308 ملک مورد معامله در تصرف انتقال گیرنده بوده و لااقل پنجسال از انقضاء موعد حق استرداد تا تاریخ مزبور گذشته باشد مشروط بدو شرط ذیل:

الف از انقضاء موعد حق استرداد تا تاریخ اجرای قانون بهمن 1308 از طرف انتقال دهنده یا قائم مقام قانونی او به وسیله عرضحال یا اظهارنامه رسمی اعتراض بمالکیت انتقال گیرنده نشده باشد.

ب در صورتیکه تا تاریخ تصویب اینقانون 28 دیماه 312 [1312]حکم قطعی بر بیحقی انتقال گیرنده یا قائم مقام قانونی او صادر نشده باشد.

تبصره 1

تبصره 1 ـ کلیه معاملات با حق استرداد ولو انکه در ظاهر معامله با حق استرداد نباشد مشمول جمیع مقررات راجعه بمعاملات با حق استرداد خواهد بود اعم از اینکه معامله بین متعاملین محصور بوده و یا برای تامین حق استرداد اشخاص ثالثی را بای نحو کان مداخله داده باشند.

تبصره 2

تبصره 2 ـ در مواردیکه مطابق این ماده انتقال دهنده تقاضای ثبت میکند باید حق انتقال گیرنده را در تقاضانامه خود قید نماید و این حق در ضمن اعلان با تصریح باسم طرف ذکر خواهد شد.

مادۀ 34 (اصلاحی 26؟05؟1320) ـ در مورد معاملات مذکور در ماده 33 و کلیه معاملات شرطی و رهنی راجع بمنقول و غیر منقول چنانچه بدهکار در ظرف مدت مقرر از حق خود استفاده نکند بستانکار میتواند با درخواست صدور اجرائیه فروش مال مورد معامله را از اداره ثبت بخواهد هر گاه بدهکار در ظرف 3 ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه اصل وجه مورد معامله را با اجور عقب افتاده و زیان دیرکرد نسبت باصل از تاریخ انقضاء مدت حق استرداد نپردازد آگهی مزایده مال مورد معامله از همان مبلغی که در سند تعیین شده بعلاوه اجور عقب افتاده و زیان دیرکرد نسبت باصل وجه از تاریخ انقضاء مدت معامله تا روز مزایده حقوق دیوانی و هزینه مزایده و مالیات حراج منتشر میشود و در روز معین از همان مبلغ مزایده شروع و از وجه حاصل از فروش طلب بستانکار پرداخته شده و مازاد پس از وضع حقوق دیوانی و هزینه مزایده و مالیات حراج به بدهکار داده میشود و چنانچه مال مزبور خریدار نداشته باشد پس ازدریافت حقوق و عوارض دولتی بخود بستانکار بهمان مبلغ که آگهی شده واگذار میگردد.

مؤسسات بانکی از این قاعده اخیر مستثنی میباشند و در این صورت ملک مورد معامله بهر حال بطریق مزایده باید به فروش برسد.

ماده سی و چهارم ـ در مورد معاملات مذکوره در ماده 33 هرکاه [هرگاه]انتقال دهنده در ظرف مدت از

حق خود استفاده نکرد انتقال کیرنده [گیرنده]حق دارد از اداره ثبت فروش ملک متعلق حق خود را تقاضا نماید در اینصورت اداره مزبور به انتقال دهنده اخطار خواهد کرد که در ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اخطارنامه اصل و اجرت المسمای عقب افتاده و خسارت تاخیر تادیه نسبت باصل (از روز انقضای مدت حق استرداد) یا وجه التزام را در صورتیکه بین طرفین مقرر بوده بانتقال کیرنده [گیرنده]تادیه کند و الا ملک بطریق مزایده فروخته شده و وجوه فوق الذکر مرجحا بر هر طلبکار دیکر [دیگر]انتقال دهنده بانتقال کیرنده [گیرنده]تادیه میکردد [میگردد].

تبصره 1

تبصره 1 (اصلاحی 29؟11؟1386) ـ در مواردی هم که مال یا ملکی، وثیقه دین یا انجام تعهد یا ضمانتی قرار داده می‌شود مطابق مقررات این قانون عمل خواهد شد.

تبصره 2

تبصره 2 (اصلاحی 29؟11؟1386) ـ نحوه ابلاغ اجرائیه، بازداشت مازاد مورد رهن وچگونگی ختم عملیات اجرائی و برگزاری مزایده و اعراض از رهن و سایر موارد به موجب آئین نامه‌ای است که ظرف مدت سه ماه از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب رئیس قوه قضائیه خواهد رسید.

تبصره 3

تبصره 3 (اصلاحی 29؟11؟1386) ـ این قانون نسبت به اسناد تنظیمی و اجرائیه‌های صادره که قبل از تصویب این قانون مختومه نگردیده است نیز جاری است.

تبصره 4

تبصره 4 (اصلاحی 01؟02؟1394) ـ 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:

1 (الحاقی 01؟02؟1394) ـ بانک و یا مؤسسه مالی و یا اعتباری تسهیلات دهنده، در صورت درخواست واحد تولیدی بدهکار، به بازار فرابورس یا کارشناس رسمی دادگستری مراجعه و تمام اموال و دارایی‌های واحد تولیدی را قیمت گذاری می‌نماید و با هدف تأمین طلب بانک و یا مؤسسه مالی و یا اعتباری بر روی

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

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

2 (الحاقی 01؟02؟1394) ـ در مورد معاملات بانک‌ها و مؤسسات مالی و یا اعتباری مجاز، هرگاه مال مورد وثیقه به مبلغ پایه کارشناسی رسمی دادگستری مرضی الطرفین خریداری نداشته باشد، به تقاضای بستانکار و ضمن اخطار به تسهیلات گیرنده و راهن، مهلت دو ماهه داده 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 (70 ٪) 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 ساز و کارهای بورس کالا در اولویت قرار دارد.

تبصره 5

تبصره 5 (اصلاحی 18؟10؟1351) ـ هر قراریکه در اسناد استقراضی بصورت وجه التزام یا طرق دیگر گذارده شود که موجب شود خسارت دیرکرد بیش از صدی دوازده باشد نسبت بمازاد غیرقانونی و بلا اثر است در صورتیکه در سند بهره یا اجوری کمتر از 12 % قید شده باشد خسارات دیرکرد بهمان میزان اخذ خواهدشد.

تبصره 6

تبصره 6 (الحاقی 18؟10؟1351) ـ در مورد معاملات رهنی بستانکار میتواند از رهن اعراض نماید در صورت اعراض مورد رهن آزاد و عملیات اجرائی بر اساس اسناد ذمه خواهد بود.

تبصره 7

تبصره 7 (الحاقی 18؟10؟1351) ـ در مواردیکه مال بدهکار برای استیفاء طلب بستانکار معرفی میشود پس از بازداشت و ارزیابی و قطعیت بهای ارزیابی هرگاه بدهکار ظرف دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی بدهی خود را نپردازد با دریافت حقوق اجرائی مال به بستانکار در قبال تمام یا بعض طلب او واگذار میشود.

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

تبصره 8

تبصره 8 (الحاقی 18؟10؟1351) ـ هرگاه بدهکار یا قائم مقام قانونی او در نیمه اول مهلتهائی که برای استفاده از حق استرداد در این قانون مقرر شده با بستانکار معامله خود رامستقیماً ختم و نصف نیم عشر اجرائی را بپردازد و یا کلیه دیون و خسارت قانونی بستانکار و نصف نیم عشر اجرائی را در صندوق ثبت تودیع نماید اجرائیه مختوم میگردد و در صورتیکه ظرف مهلت مزبور نصف نیم عشر اجرائی کلاً یا بعضاً پرداخت نشود تمام آن دریافت خواهد شد.

تبصره 9

تبصره 9 (الحاقی 03؟11؟1355) ـ در مورد وامهای مربوط به طرحهای صنعتی و معدنی بانک وام دهنده می‌تواند ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه تقاضای حراج مال‌مورد رهن یا وثیقه را به نماید، خواه بدهکار تقاضای حراج کرده یا نکرده باشد پس از انقضای مدت مذکور مال از طریق حراج به فروش می‌رسد. حراج‌باید به میزان کل مبلغ طلب و خسارت و حقوق و عوارض و هزینه‌های قانونی تا روز حراج شروع شود. در صورتی که خریداری نباشد یک بار دیگرحراج تجدید و بهای مال به وسیله ارزیاب ارزیابی و پس از قطعیت بهای ارزیابی حراج بر مبنای آن شروع می‌گردد. ترتیب انتخاب ارزیاب همچنین‌نحوه ارزیابی طبق

آیین‌نامه‌ای خواهد بود که بنا به پیشنهاد وزارت صنعت، معدن و تجارت و وزارت دادگستری و بانک مرکزی ایران به تصویب کمیسیون‌های دادگستری و صنایع و معادن مجلسین خواهد رسید.

هرگاه بهای ارزیابی بیش از کل طلب و خسارت و هزینه‌های قانونی تا روز حراج باشد، حراج از کل طلب و خسارت و هزینه‌های قانونی تا روز حراج‌شروع می‌شود و اگر ارزیابی کمتر از میزان کل طلب باشد بانک می‌تواند تا تعیین نتیجه قطعی حراج درخواست بازداشت سایر اموال مدیون را تا میزان‌باقیمانده طلب بنماید.

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

ماده 34

ماده 34 مکرر (منسوخه 29؟11؟1386) ـ در کلیه معاملات مذکور در ماده 34 این قانون بدهکار میتواند با تودیع کلیه بدهی خود اعم از اصل و اجور و خسارت قانونی و حقوق اجرائی نزد سردفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند مورد معامله را آزاد و آنرا با دیگری معامله نماید یا کلیه بدهی خود را در صندوق ثبت یا هر مرجع دیگری که اداره ثبت تعیین مینماید تودیع و با تسلیم مدرک تودیعی بدفترخانه تنظیم کننده سند موجبات فسخ و فک سند را فراهم کند. دفاتر اسناد رسمی مکلفند وجوه امانی مذکور را بلافاصله و در صورت انقضای وقت اداری در اولین وقت اداری بعد بصندوق ثبت تحویل نمایند. هر بستانکاری که حق درخواست بازداشت اموال بدهکار را دارد نیز میتواند کلیه بدهی موضوع سند به بستانکار دیگر و نیز حقوق دولت را پرداخت و یا در صندوق ثبت و یا هر مرجع دیگری که اداره ثبت تعیین مینماید تودیع و تقاضای استیفای حقوق خود را از اداره ثبت بنماید. هرگاه مدت سند باقی باشد باید حق بستانکار تا آخر مدت رعایت شود. در صورت صدور اجرائیه گواهی اداره اجرا در مورد بلامانع بودن فک و فسخ معامله یا انجام معامله نیز ضروری خواهد بود. در کلیه موارد مذکور فوق هرگاه منافع مال مورد معامله حق سکنی یا حقوق دیگری بوده و به بستانکار منتقل شده باشد باید حق نامبرده تا آخر مدت مذکور در سند رعایت شود.

ماده 34

ماده 34 مکرر (اصلاحی 1351/10/18) ـ در معاملات رهنی یا با حق استرداد نسبت باموال غیر منقول 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 استیفای‌اصل طلب و اجور و خسارات قانونی بر بستانکارهای بعدی مقدم خواهد بود تمام بستانکارهای مذکور در این ماده نسبت بمال مورد معامله بر بستانکاران دیگر حق رجحان خاص خواهند داشت معامله‌کننده مکلف است درموقع تنظیم سند اینگونه معاملات خصوصیات معاملات قبلی را در سند تصریح نماید و الا بکیفر مقرر در ماده 117 قانون ثبت محکوم خواهد شد.

تبصره 1

تبصره 1 (منسوخه 1351/10/18) ـ انتقال قهری حق استرداد بوراث 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 اجرا 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 وراث مزبور قرار میگیرد در این مورد هرگاه هر یک از وراث به نسبت سهم الارث بدهی خود را بوراث مزبور بپردازد بهمان نسبت از مورد وثیقه بنفع او آزاد خواهد شد. ترتیب و نحوه وصول طلب وراث پرداخت کننده دین از سایر وراث بموجب آئین نامه وزارت دادگستری خواهد بود.

تبصره 2

تبصره 2 (منسوخه 1351/10/18) ـ عملیات اجرائی با صدور سند انتقال یا تحویل مال منقول یا پرداخت طلب بستانکار و اجرای تعهد بدهکار مختومه خواهد بود. در صورتیکه مال از طریق حراج بفروش برسد ختم عملیات اجرائی تاریخ تنظیم صورتمجلس حراج میباشد.

تبصره 3

تبصره 3 (منسوخه 1351/10/18) ـ نحوه توقیف حق بدهکار نسبت به مازاد مورد وثیقه و طرز استیفای حقوق توقیف کننده بموجب آئین نامه وزارت دادگستری خواهد بود.

تبصره 4

تبصره 4 (منسوخه 1351/10/18) ـ کلیه اسناد تنظیمی و اجرائیه های صادر قبل از اجرای این قانون تابع مقررات زمان تنظیم سند خواهد بود.

تبصره 1

تبصره 1 (اصلاحی 1320/05/26) ـ در مورد ماده 34 بدهکار میتواند اصل وجه طلب بستانکار و اجور و خسارات قانونی تا انقضاء مدت را در صندوق ثبت سپرده فک معامله را از اداره ثبت بخواهد و هر گاه 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 2

تبصره 2 (اصلاحی 1337/12/03) ـ عملیات اجرائی با صدور سند انتقال یا تحویل مال منقول یا پرداخت طلب بستانکار و اجرای تعهد بدهکار مختومه خواهد بود. در صورتیکه مال از طریق حراج بفروش برسد ختم عملیات اجرائی تاریخ تنظیم صورتمجلس حراج میباشد؛ و در این مورد بهر حال بایستی موعد مقرر در سند در معامله منقضی شده باشد و برای مزایده مال بر طبق مقررات ماده 34 با رعایت سه ماه مذکوردر ماده مزبور اقدام خواهد شد

تبصره 1

تبصره 1 ـ در مورد معاملات مذکور در ماده 33 خسارت تاخیر تادیه باصل وجه مورد معامله و از تاریخ انقضای مدت حق استرداد تعلق خواهد گرفت ـ در مورد سایر معاملات استقراضی تعلق خسارت تاخیر تادیه مشروط بتقدیم اظهارنامه یا عرضحال است و از تاریخ ابلاغ اظهارنامه و یا تقدیم عرضحال محسوب می‌شود.

تبصره 2

تبصره 2 ـ 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 تاخیر تادیه بطور مستقیم یا غیرمستقیم بتادیه ان

ملزم باشد.

ماده 35

ماده 35 (اصلاحی 15□12□1312) ـ محاکم عدلیه در هیچ مورد نسبت بوجه التزام مقرر در معاملات مذکور در ماده 33 و معاملات استقراضی بیش از صدی پانزده در سال به نسبت مدت تاخیر حکم نداده و ادارات ثبت بیش از صدی دوازده در سال ورقه لازم الاجراء صادر نخواهند کرد.

ماده سی و ششم ـ خسارت تاخیر تادیه در صورتیکه در محاکم عدلیه مورد مطالبه واقع شود مشمول مواد 42 و 44 قانون تسریع محاکمات خواهد بود و در صورتیکه بوسیله اداره ثبت ماخوذ شود از قرار صدی دوازده در سال بوده و تمام ان بطلبکار داده میشود.

وجه التزام در صورتیکه در محاکم عدلیه مورد مطالبه واقع شود و بیش از صدی ده باشد مازاد از صدی ده تا صدی پانزده نیز مشمول مواد 42 و 44 قانون تسریع محاکمات است و چنانچه صدی ده یا کمتر باشد تمام ان به محکوم له داده خواهد شد و هرگاه وجه التزام بوسیله اداره ثبت ماخوذ شود منتهی از قرار صدی دوازده در سال است که تماما بطلبکار داده میشود.

ماده سی و هفتم ـ نسبت به معاملات مذکور در ماده 33 که قبل از تاریخ اجرای این قانون و پس از ثبت ملک واقع شده مقررات ماده 34 لازم الرعایه خواهد بود.

ماده سی و هشتم ـ در موضوع انتقالات مذکور در ماده 33 که قبل از تاریخ اجرای این قانون واقع شده محاکم مکلفند در مواردی که مطابق ماده مزبور حق تقاضای ثبت به انتقال دهنده داده شده بر طبق ماده 34 حکم برد اصل و اجور و ... داده و در مواردیکه حق تقاضای ثبت بانتقال گیرنده داده شده است حکم بمالکیت انتقال گیرنده بدهند اعم از اینکه نسبت بملک مورد معامله تقاضای ثبت شده یا نشده باشد.

نسبت بمعاملات مذکوره در ماده 33 که پس از تاریخ اجرای این قانون واقع شود محاکم و ادارات ثبت مکلفند مدلول ماده 34 را بموقع اجراء گذارند.

ماده سی و نهم ـ حقوقی که در مواد 33 و 34 و 37 و 38 برای انتقال دهنده مقرر است قبل از انقضاء مدت حق استرداد قابل اسقاط نیست ـ هر قرارداد مخالف این ترتیب باطل و کان لم یکن خواهد بود خواه قبل از اینقانون باشد خواه بعد و اعم از اینکه بموجب سند رسمی باشد یا غیررسمی.

ماده چهلم ـ تخلف قضاه و مامورین دولت از مقررات مواد 33 و 34 و 35 و 36 ـ 37 ـ 38 ـ 39

مستلزم مجازات انتظامی از درجه 4 ببالا است.

ماده 41

ماده 41 (اصلاحی 07؟05؟1312) ـ در صورتیکه در اثناء مدت عملیات مقدماتی تقاضاکننده ثبت ملک مورد تقاضا را کلا یا بعضا بدیگری منتقل کند انتقال دهنده مکلف است تا ده روز از تاریخ انتقال شخصا یا بتوسط وکیل ثابت الوکاله در اداره ثبت اسناد حاضر و معامله خود را کتبا اطلاع دهد.

ماده چهل و دوم ـ هرگاه مورد انتقال ملکی باشد که نسبت بان عرضحال اعتراضی داده شده است انتقال دهنده مکلف است در حین انتقال انتقال گیرنده را از وجود معترض و در ظرف ده روز از تاریخ انتقال معترض را از وقوع انتقال و اسم انتقال گیرنده بوسیله اظهارنامه رسمی مسبوق نماید و اگر انتقال دهنده در حین انتقال از اعتراضی که شده است رسما مطلع نبوده و یا عرضحال اعتراض بعد از انتقال داده شود انتقال دهنده مکلف است در ظرف ده روز از تاریخ اطلاع رسمی معترض را بوسیله اظهارنامه رسمی از وقوع انتقال و اسم منتقل الیه و انتقال گیرنده را در همان مدت و بهمان طریق از وقوع اعتراض مسبوق کند – منتقل الیه بمحض ابلاغ اظهارنامه در مقابل معترض قائم مقام انتقال دهنده شده و دعوی بدون تجدید عرضحال بطرفیت او جریان خواهد یافت. انتقال 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 که ضرر و خسارت مزبور را جبران نکرده است بتقاضای انتقال گیرنده یا معترض توقیف خواهد شد.

تبصره

تبصره ـ هرگاه معترض حقوق ادعائیه خود را بدیگری انتقال دهد ان شخص بدون تجدید عرضحال قائم مقام او شده و از مواعدی که برای معترض در تاریخ انتقال باقی است استفاده خواهد کرد.

ماده 43

ماده 43 (اصلاحی 07؟05؟1312) ـ هرگاه انتقال بموجب سند عادی بوده و انتقال دهنده معامله خود را باداره ثبت اطلاع نداد چنانچه مدت اعتراض باقی است منتقل الیه مطابق مقررات عرض حال میدهد و چنانچه مدت منقضی شده منتقل الیه میتواند بوسیله اظهارنامه بانتقال دهنده اخطار نماید هرگاه مشارالیه معامله را در ظرف مدت ده روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه تصدیق نمود ملک بنام انتقال گیرنده ثبت و الا ملک بنام انتقال دهنده ثبت و انتقال گیرنده بموجب ماده 105 و 114 میتواند انتقال دهنده را تعقیب نماید.

هرگاه انتقال بموجب سند عادی بوده و انتقال دهنده مطابق ماده 41 عمل نماید و یا انتقال بموجب سند رسمی باشد بترتیب ذیل عمل خواهد شد:

اگر اعلانات نوبتی منتشر نشده ملک باسم انتقال گیرنده اعلان می‌شود و اگر اعلانات در جریان باشد بقیه اعلانات به نام انتقال گیرنده با قید انتقال اصلاح می‌شود و اگر رجوع باداره ثبت بعد از اتمام اعلانات باشد ملک باسم انتقال گیرنده بثبت خواهد رسید.

اگر معلوم شود سند رسمی انتقال مجعول بوده مرتکب به 5 تا 15 سال حبس با اعمال شاقه محکوم و بعلاوه مفاد ماده (114) درباره او مجری خواهد شد.

ماده چهل و چهارم ـ هرگاه کسیکه نسبت بملک مورد ثبت اقامه دعوی کرده قبل از انقضای موعدهای مقرر در در مواد 17 ـ 18 ـ 19 فوت کرده یا مجنون یا محجور شود مستدعی ثبت مکلف است مراتب را باداره ثبت و پارکه بدایت صلاحیت دار کتبا اطلاع داده و پس از معین شدن قائم مقام قانونی باو از طریق محقق ثبت یا محکمه مربوطه اخطار نماید که مشارالیه در ظرف 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 ـ اینقرار فقط قابل استیناف است.

ماده چهل و پنجم ـ اگر بواسطه عدم اقدام در مورد مواد 17 ـ 18 ـ 19 ملکی به ثبت رسیده و بعد معلوم شود عدم تعقیب یا عدم ابراز تصدیق بعلت فوت یا جنون یا حجر طرف دعوی با مستدعی ثبت بوده و اخطار مذکور در ماده فوق هم با اینکه مستدعی ثبت بفوت یا جنون یا حجر عالم بوده بعمل نیامده است قائم مقام قانونی متوفی و یا مجنون و یا محجور میتواند در ظرف پنج سال از بابت قیمت ملک و اجور و خسارات در محکمه حقوق بوسیله عرضحال جدید بر علیه مستدعی ثبت اقامه دعوی نماید. مبدء پنج سال مذکور فوق در مورد وراث کبیر و وراثی که ولی خاص (پدر یا جد پدری یا وصی منصوب مسلم الوصایه) دارند از تاریخ فوت و در غیر این موارد از تاریخ تعیین قیم یا مدیر تصفیه محسوب میشود. در مورد این ماده چنانچه مستدعی ثبت محکوم گردد و ملک را قبلا بدیگری انتقال داده و در موقع اجرای حکم مفلس باشد و ثابت شود برای فرار از ادای حق طرف خود را مفلس کرده بحبس تادیبی از یکسال تا دو سال محکوم خواهد شد ـ تعقیب جزائی در اینمورد منوط بشکایت مدعی خصوصی است و با استرداد شکایت تعقیب موقوف میشود.

نسخه مستقل این واحد حقوقی از کتابخانه نقره‌وانی ـ 1405/08/09