قانون ثبت اسناد و املاک کشور + اصلاحات و الحاقات

فصل اول ـ مواد عمومی - اول

فصل اول ـ مواد عمومی

ماده چهل و ششم ـ ثبت اسناد اختیاری است مگر در موارد ذیل:

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

2 ـ کلیه معاملات راجع بحقوقی که قبلا در دفتر املاک ثبت شده است.

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

1 ـ کلیه عقود و معاملات راجعه بعین یا منافع اموال غیرمنقوله که در دفتر املاک ثبت نشده.

2 ـ صلحنامه و هبه نامه و شرکت نامه

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

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

1 ـ ثبت کردن اسناد مطابق مقررات قانون.

2 ـ دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده باشخاصیکه مطابق مقررات حق گرفتن سواد دارند

3 ـ تصدیق صحت امضاء

4 ـ قبول و حفظ اسنادی که امانت میگذارند.

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

ماده پنجاه و یکم ـ در مورد ماده فوق شاهدی که یکطرف از اصحاب معامله را معرفی مینماید نمیتواند معرف طرف دیگر باشد.

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

ماده پنجاه و سوم ـ مسئول دفتر نمیتواند اسنادیرا که به منفعت خود یا کسانیکه 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 پنجاه و چهارم ـ در مواقعیکه مسئول دفتر بواسطه مرض و امثال ان از انجام وظیفه معذور است عمل ثبت بعهده مسئول دفتر دیگری که در ان حوزه ماموریت دارد واگذار خواهد شد در مورد ماده 53 اگر مسئول دفتر منحصر بفرد باشد مشارالیه با حضور امین صلح و مدعی العموم محل یا نماینده او سند را ثبت خواهد کرد.

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

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

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

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

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

1 ـ غیررشید یا محجور

2 ـ کور یا گنگ

3 ـ اشخاص ذی نفع در معامله

4 ـ خدمه مسئول دفتر

5 ـ خدمه اصحاب معامله

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

ماده شصت و یکم ـ هرگاه طرفین معامله یا شهود زبان فارسی را ندانند و مسئول دفتر نیز زبان آن‌ها را نداند اظهارات ان‌ها بوسیله مترجم رسمی ترجمه خواهد شد.

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

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

ماده شصت و سوم ـ طرفین معامله یا وکلای آن‌ها باید ثبت سند را ملاحظه نموده و مطابقت ان ثبت با اصل سند بتوسط مشارالیهم و مسئول دفتر ثبت تصدیق کردد.

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

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

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

ماده شصت و ششم ـ در موقعی که معامله راجع باشخاص بی سواد است علاوه بر معرفین حضور یکنفر مطلع باسواد نیز که طرف اعتماد شخص بی سواد باشد لازم است مگر در صورتی که بین خود معرفین شخص باسوادی باشد که طرف اعتماد شخص بی سواد است.

ماده شصت و هفتم ـ 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 معامله کننده بی سواد نیز باید علامت انگشت خود را ذیل ثبت سند بگذارد.

ماده شصت و هشتم ـ هرگاه سندی بواسطه تقصیر یا غفلت مسئول دفتر از اعتبار افتاده باشد مسئول مذکور باید علاوه بر مجازات‌های مقرر از عهده کلیه خسارات وارده نیز براید.

ماده شصت و نهم ـ 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 تامین حقوق طرف مقابل در غیر این صورت مراتب را در دفتر قید و بطرف اخطار می‌نماید که حق خود را اخذ و برای باطل نمودن ثبت حاضر گردد.

فصل دوم

آثار ثبت اسناد

ماده 70

ماده 70 (اصلاحی 07□05□1312) ـ 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 باخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال و یا تعهد بتادیه وجه یا تسلیم مال مسموع نیست.

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

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

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

ماده هفتاد و سوم ـ قضات و مامورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن باسناد 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 بهمین جهت ضرر مسلم نسبت بصاحبان اسناد رسمی متوجه شود محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری انها را بجبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود

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

فصل سوم

در امانت اسناد

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

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

ماده هفتاد و هفتم ـ اشخاصی که سند خود را امانت می‌گذارند می‌توانند قبل از انکه انها 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 بهیچوجه رسمیت ندارد مگر اینکه ان سند قبلا مطابق مقررات قانون ثبت شده باشد در این صورت دائره ثبت اسناد و املاک می‌تواند سواد مصدق سند را بطوریکه در این قانون مقرر است بدهد.

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

ماده هفتاد و نهم ـ استرداد اسناد امانتی باین ترتیب بعمل می‌آید که در ستون ملاحظات دفتر امانت و در مقابل ثبتی که از امانات سند بعمل امده شخصی که سند را پس می‌گیرد با حضور دو نفر شاهد رسید نوشته

و انرا امضاء می‌نماید.

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

باب چهارم

دفاتر اسناد رسمی

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

ماده هشتاد و دوم ـ هیچ دفتری را نمی‌توان رسمیت داد مگر اینکه صاحب ان در ضمن تقاضانامه خود تبعیت از قوانین و نظامات وزارت عدلیه را راجع به ثبت اسناد تعهد نماید.

ماده هشتاد و سوم ـ حوزه صلاحیت هر یک از دفاتر اسناد رسمی بموجب نظامنامه‌های وزارت عدلیه معین خواهد شد.

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

ماده هشتاد و پنجم ـ هرگاه دفتر اسناد رسمی که باید با رعایت ماده (82) معین شود در محضر یکی از مجتهدین جامع الشرایط باشد حضور نماینده (بشرط اجازه وزارتعدلیه) در دفتر لازم نبوده و سندی که مطابق مقررات از دفتر صادر شده و باداره ثبت صدور ان از ناحیه صاحب دفتر مسلم باشد در دفتر اداره بثبت خواهد رسید.

ماده هشتاد و ششم ـ در صورتی که تقاضای ثبت سندی بشود تحصیل اطمینان از هویت متعاملین یا طرفی که تعهد کرده بعهده صاحب دفتر است و اگر مشارالیه شخصا آن‌ها را نشناسد باید بر طبق مواد این قانون رفتار نماید و در صورت تخلف مشمول ماده 102 این قانون خواهد بود.

ماده هشتاد و هفتم ـ شهود و معرفین و اصحاب معامله باید دفتر صاحب دفتر را مطابق مواد (50 و 63) این قانون امضاء نمایند ولی در دفتر ثبت نماینده فقط امضاء اصحاب معامله کافی خواهد بود.

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

ماده 89

ماده 89 (اصلاحی 05؟09؟1321) ـ از درآمد حاصل از حق‌الثبت صاحبان دفتر و دفتریارها به ترتیب زیر سهم خواهند برد:

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

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

ماده نود و یکم ـ باستثنای مواردیکه برای دفاتر اسناد رسمی مطابق این قانون ترتیب خاصی معین شده مقررات این قانون در دفاتر اسناد رسمی نیز لازم الرعایه و اعتبار اسناد ثبت شده در دفاتر رسمی همان است که در ماده (70 و 71) مقرر شده است.

باب پنجم

اجراء مفاد اسناد رسمی

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

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

ماده نود و چهارم (منسوخه 27؟06؟1322) ـ سندی که باید اجراء شود و صاحب سند تقاضای اجرای انرا نموده بدستور مدیر ثبت بموقع اجرا گذارده میشود.

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

ماده نود و ششم (منسوخه 15؟03؟1316) ـ اجرای اسناد رسمی مطابق نظامنامه مخصوصی خواهد بود که وزارت عدلیه تنظیم خواهد کرد.

ماده 97 (منسوخه 15؟03؟1316) ـ به اختلافات مربوطه به مدلول اسناد رسمی که در نتیجه اقدام باجرای آن‌ها تولید می‌شود و همچنین بشکایات مربوطه بطرز عمل و اقدامات اجرائی اداره ثبت اسناد هیئت مرکب از رئیس و مدعی العموم محکمه بدایت و مدیر ثبت محل رسیدگی خواهد نمود.

هرگاه دستور اجراء بتوسط مدیر ثبتی داده شده است که محل ماموریت او در مقر محکمه بدایت نیست هیئت با عضویت مدیر ثبت مامور در مقر محکمه بدایتی که اجراء ثبت در حوزه آن جریان یافته تشکیل میشود.

در موردیکه اجراء مدلول اسناد رسمی از حوزه ثبتی بحوزه دیگر احاله شده باشد نسبت باختلافات مربوطه به مدلول اسناد رسمی هیئت مزبوره از مدیر ثبتی که دستور اجراء را صادر کرده و رئیس و مدعی العموم محکمه همان محل تشکیل خواهد شد و نسبت بشکایات مربوطه بطرز عمل و اقدامات اجرائی هیئت مزبوره از مدیر ثبت و رئیس و مدعی العموم محلی که اقدامات اجرائی در آن حوزه بعمل می‌آید تشکیل می‌شود.

ماده 98 (منسوخه 15؟03؟1316) ـ در صورتیکه هیئت مذکوره در ماده فوق تشخیص دهند که مدلول سند مخالف قوانین مدنی است و یا دستور اجرا مطابق با مفاد سند رسمی نبوده یا تعهدی که امر به اجراء آن شده است متوقف بر مقدمه یا شرطی است که حصول مقدمه یا شرط مورد اختلاف واقع شده و حل آن منوط برسیدگی قضائی است دستور اجراء را ابطال می‌کند این تصمیم هیئت قابل شکایت نیست لیکن در مورد اول ذینفع میتواند بمحکمه صالحه مراجعه نماید و در مورد ثانی مدیر ثبت دستور مجدد مطابق با مفاد سند رسمی صادر می‌کند و در مورد سوم جریان اجرائی ثبت بکلی موقوف مانده و اجراء حکمی که در نتیجه مراجعه ذینفع بمحکمه صادر میشود با محکمه است.

در صورتیکه شکایت مربوط بطرز عمل و اقدامات اجرائی باشد جریان اجراء موافق نظر هیئت مزبور حسب المورد تعقیب یا تکمیل یا الغاء خواهد شد و این تصمیم نیز قابل شکایت نخواهد بود.

نظریات اعضاء هیئت در این موارد از موجبات رد حاکم مطابق قانون اصول محاکمات حقوقی محسوب نخواهد بود. رسیدگی هیئت مزبوره در جلسه اداری به عمل می‌آید و ترتیب آن در نظامنامه وزارتعدلیه معین خواهد شد.

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

باب ششم

جرائم و مجازات

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

اولا ـ اسناد مجعوله یا مزوره را ثبت کند.

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

ثالثا ـ سندی را باسم کسانی که انمعامله را نکرده اند ثبت کند.

رابعا ـ تاریخ سند یا ثبت سندیرا مقدم یا مؤخر در دفتر ثبت کند.

خامسا ـ تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم کند یا ورقی از ان دفاتر را بکشد یا بوسایل متقلبانه دیگر ثبت سندیرا از اعتبار و استفاده بیندازد.

سادسا ـ اسناد انتقالی را با علم بعدم مالکیت انتقال دهنده ثبت کند.

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

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

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

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

ماده صد و چهارم ـ در موارد تقصیراتی که مجازات انها بموجب این باب معین نشده مستخدمین و

اجزای ثبت اسناد و املاک که مرتکب جرم عمومی و یا تقصیر اداری میشوند موافق مقررات قوانین جزائی و یا قانون استخدام تعقیب و مجازات خواهند شد

ماده صد و پنجم ـ جز در مورد مذکور در ماده 33 (راجع ببیع شرط و امثال ان) هر کس تقاضای ثبت ملکی را بنماید که قبلا بدیگری انتقال داده یا باعلم اینکه بنحوی از انحاء قانونی سلب مالکیت از او شده است تقاضای ثبت نماید کلاه بردار محسوب میشود و همچنین است اگر در موقع تقاضا مالک بوده ولی در موقع ثبت ملک در دفتر ثبت املاک مالک نبوده و معهذا سند مالکیت بگیرد یا سند مالکیت نگرفته ولی پس از اخطار اداره ثبت حاضر برای تصدیق حق طرف نباشد.

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

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

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

الف ـ اگر کسی که ملک باسم او ثبت شده مشمول مقررات یکی از مواد 105 و 106 و 109 باشد شخص او و امین هر دو به عنوان مجرم اصلی بمجازات کلاه بردار محکوم شده و نسبت به خسارات مدعی خصوصی متضامنا مسئول خواهند بود.

ب ـ هرگاه کسی که ملک بنام او به ثبت رسیده مشمول هیچیک از مقررات مواد 105 و 106 و 109 نباشد شخص مزبور بهیچ عنوان اعم از حقوقی و جزائی قابل تعقیب نیست ولی امین به عنوان مجرم اصلی تعقیب و مطابق ماده 238 قانون مجازات عمومی محکوم شده و بعلاوه برای جبران خسارت صاحب ملک در توقیف خواهد ماند در صورتیکه 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 صد و نهم ـ هر کس نسبت بملکی که در تصرف دیگری بوده خود را متصرف قلمداد کرده و تقاضای ثبت کند کلاه بردار محسوب میشود ـ اختلافات راجع بتصرف در حدود مشمول این ماده نیست.

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

ماده صد و یازدهم (اصلاحی 07؟05؟1312) ـ در مورد مواد 105 و 106 و 107 و 108 و 109 قانون مزبور تعقیب متهم موکول بشکایت مدعی خصوصی است.

ماده 111

ماده 111 مکرر (الحاقی 07؟05؟1312) ـ اگر در مورد مواد 107 و 108 متهم کسی باشد که املاک موقوفه عام المنفعه را بعنوان متولی با [یا]متصدی و یا املاک مولی علیه را بعنوان ولایت و یا قیمومیت در تصرف دارد تعقیب جزائی موکول بشکایت مدعی خصوصی نیست.

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

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

ماده صد و چهاردهم ـ در مورد مواد 105 و 106 و 107 و 108 و 109 (باستثنای مورد مذکور در بند ب ماده 108) مجرم علاوه بر مجازات مقرر برای جرم کلاه برداری تا موقعی که بوسیله تصدیق حق مدعی خصوصی در اداره ثبت املاک یا بوسائل دیگر خساراتی را که مستقیما بواسطه تقاضای ثبت و صدور سند مالکیت بطرف وارد آورده و مدعی خصوصی بوسیله تقدیم عرضحال مطالبه نموده و مورد حکم واقع شده جبران ننماید در توقیف خواهد ماند ـ تعیین میزان خسارت با محکمه است که بجنبه جزائی رسیدگی کرده ولو اینکه عرضحال خسارت از طرف مدعی خصوصی پس از صدور حکم جزائی داده شده باشد ـ خسارات غیرمستقیم (خسارات ناشی از محاکمه) مطابق اصول معموله تعیین و وصول خواهد شد.

ماده صد و پانزدهم ـ هر کس بیکی از اعمال مشروحه در مواد 105 و 106 و 107 و 108 و 109 را قبل از اول اسفند 1308 مرتکب شده و تا اول خرداد 1309 بوسیله تصدیق حق طرف در دفاتر ثبت یا بوسائل دیگر خسارات وارده بر صاحب ملک را جبران ننموده کلاه بردار محسوب شده و علاوه بر مجازات مقرر برای این جرم تا موقعی که خسارت وارده بر طرف را مطابق ماده 114 جبران نکرده در توقیف خواهد ماند.

ماده صد و شانزدهم ـ در مورد املاکی که برهن یا بیکی از عناوین مذکوره در ماده 33 انتقال داده شده راهن یا انتقال دهنده مکلف است حق طرف را در ضمن اظهارنامه خود قید نماید در صورتیکه راهن یا انتقال دهنده باین تکلیف عمل ننموده مرتهن یا انتقال گیرنده میتواند تا یکسال از تاریخ انقضاء مدت حق استرداد یا رهن بوسیله اظهارنامه رسمی حق خود را مطالبه کند ـ هرگاه در ظرف 10 روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه راهن یا انتقال دهنده حق طرف را نداد کلاه بردار محسوب و با رعایت مواد 111 و 112 و 113 مطابق ماده 114 با او رفتار خواهد شد.

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

تبصره

تبصره ـ 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 117

ماده 117 (اصلاحی 1312/05/07) ـ هر کس بموجب سند رسمی یا عادی نسبت بعین یا منفعت مالی (اعم از منقول و یا غیرمنقول) حقی به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت بهمان عین یا منفعت بموجب سند رسمی معامله یا تعهد معارض با حق مزبور بنماید به حبس با اعمال شاقه از سه تا ده سال محکوم خواهد شد.

باب هفتم

تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک

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

ماده صد و نوزدهم (اصلاحی 1390/02/19) ـ برای ثبت ملک در دفتر املاک علاوه بر مخارج مقدماتی به ازای هر ده هزار ریال (000/ 10) یک هزار و پانصد (500/ 1) ریال.

ماده صد و بیستم – حق الثبت املاک مطابق نظامنامه وزارت عدلیه باقساط دریافت خواهد شد.

ماده صد و بیست و یکم (اصلاحی 03؟11؟1334) ـ حق‌الثبت اسم تجارتی از چهار ریال طلا تا دو پهلوی است که مطابق نظامنامه وزارت عدلیه اخذ خواهد شد.

ماده صد و بیست و دوم (اصلاحی 03؟11؟1334) ـ حق‌الثبت شرکت‌ها مطابق قانون ثبت شرکت‌ها و حق‌الثبت شرکت‌های بیمه مطابق قانون مصوب 6 آذر ماه 310 و حق‌الثبت شرکت‌های حملو نقل بحری و هوائی معادل نیم و حق‌الثبت شرکت‌های حمل و نقل بری معادل دو ثلث حق‌الثبتی است که مطابق قانون خرداد 310 برای شرکت هامقرر است.

تبصره

تبصره ـ حق الثبت شرکت‌های حمل و نقل بحری و هوائی مطابق نظامنامه وزارت عدلیه ممکن است باقساط تادیه شود.

ماده صد و بیست و سوم (اصلاحی 26؟12؟1360) ـ تعرفه ثبت اسناد باستثنای مواد ذیل برای هر ده ریال دو دینار و نیم است هر کاه (گاه) منافع بطور عمومی انتقال داده شود از منافع ده‌ساله حق‌الثبت اخذ خواهد شد.

ماده صد و بیست و چهارم (اصلاحی 15؟08؟1384) ـ برای ثبت اسنادیکه تعیین قیمت موضوع آن‌ها ممکن نباشد برای هر سند ده ریال ماخوذ خواهد شد برای تصدیقاتی که از اداره ثبت گرفته میشود هر تصدیقی ده ریال و برای المثنی سند مالکیت در صورتیکه مطابق ورقه مالکیت قیمت ملک پنجهزار ریال یا کمتر باشد پنج ریال برای هر نسخه و در صورتیکه قیمت ملک مطابق ورقه مذکور بیش از پنجهزار ریال باشد ده ریال برای هر نسخه اخذ خواهد شد.

ماده صد و بیست و پنجم (اصلاحی 12؟10؟1333) ـ برای ثبت بروات و حوالجات تجارتی هر هزار ریال 25 دینار اخذ و کسور هزار ریال به منزله هزار ریال حساب میشود.

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

ماده صد و بیست و هفتم ـ در موقع ثبت عمومی املاک خرده مالکین مخارج حرکت و کرایه حمل و نقل به

تناسب سهام آن‌ها در املاک گرفته میشود.

ماده 128

ماده 128 (اصلاحی 03؟11؟1334) – حق الودیعه اسناد و اوراق از بابت هر بسته ممهور ماهی چهار ریال است.

حق الودیعه ششماهه قبلا اخذ خواهد شد برای اسناد و اوراقی که بطور دائم باداره ثبت امانت داده میشود معادل حق الودیعه بیست سال بطور مقطوع قبلا تادیه خواهد شد.

ماده صد و بیست و نهم (اصلاحی 03؟11؟1334) ـ برای دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده برای هر صفحه که نمونه آنرا وزارت عدلیه معین مینماید ده ریال است ـ کسر صفحه یک صفحه تمام محسوب می‌شود.

ماده صد و سی ام (اصلاحی 03؟11؟1334) ـ برای دادن سواد مصدق از اوراق و اسناد ثبت نشده صفحه دوازده ریال کرفته (گرفته) میشود کسر صفحه یکصفحه محسوب است.

ماده صد و سی و یکم (اصلاحی 12؟10؟1333) ـ حق الاجرای اسناد لازم الاجرا نیمعشر و از کسیکه 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.

ماده صد و سی و دوم (اصلاحی 28؟12؟1373) ـ برای تصدیق صحت هر امضاء مقطوعاً پانصد (500) ریال

ماده صد و سی و سوم ـ کلیه مخارج و حقوق فوق الذکر باستثنای حق الاجراء بعهده طرفی است که تقاضای ثبت مینماید مگر اینکه بین طرفین متعاهدین ترتیب دیگر مقرر شده باشد

ماده صد و سی و چهارم ـ سوادهائی که از طرف محاکم و مدعیان عمومی و مستنطقین تقاضا میشود از حقوق دولتی معاف خواهد بود ولی در صورتی که سوادهای مزبوره را بدون علت و سبب تقاضا کرده باشند علاوه بر مجازات اداری دو برابر حق معمولی از تقاضاکننده اخذ خواهد شد

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

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

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

ب ـ برای تکمیل تشکیلات عدلیه و توسعه آن در مملکت هفتاد درصد

صرف ذخیره فوق الذکر در غیر موارد مذکور فوق ممنوع است

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

ماده صد و سی و هشتم ـ اگر اراضی که قبلا 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 بدیگری انتقال یابد بلدیه یا مالک جدید میتواند نسبت بان اراضی تقاضای ثبت نماید

ماده صد و سی و نهم ـ در هر نقطه که اعلان ثبت عمومی شده و در تاریخ اجرای این قانون موعد مقرر برای تقدیم اظهارنامهها منقضی گردیده و اعلان نوبتی منتشر شده اداره ثبت نسبت باملاکی که اظهارنامههای مربوط بانها عودت داده نشده است اعلانی منتشر و بکسانی که حق تقاضای ثبت دارند شصت روز مهلت خواهد داد تا تقاضای ثبت نمایند در مورد اظهارنامه هائی که در ظرف مدت مزبور داده میشود و یا قبل از این تاریخ ولی در خارج از مدت داده شده است مطابق ماده 13 عمل خواهد شد

املاکی که نسبت به آنها در مدت مذکور فوق تقاضانامه داده نشود به عنوان مجهول المالک اعلان و تابع مقررات مذکور در ماده 12 خواهد بود اگر چه قبل از تاریخ اجرای اینقانون اداره ثبت آن ملک را در نتیجه تحقیقات خود باسم اشخاصی اعلان کرده باشد.

ماده صد و چهلم ـ 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 21 بهمن ماه 1308 به ثبت خواهد رسید و هرگاه اولین اعلان نوبتی منتشر نشده باشد ثبت ملک بر طبق مقررات این قانون بعمل خواهد آمد مگر اینکه تقاضاکننده ثبت تقاضا نماید که اعلانات مطابق قانون فوق الذکر بجریان افتد ولی در این صورت نیز فقط انتشار اعلان و تحدید حدود بر طبق مقررات قانون سابق بوده و سایر جریانات از اعتراض و ... تابع مقررات این قانون خواهد بود

ماده صد و چهل و یکم ـ از تاریخ اجرای این قانون کلیه مواعدی که در این قانون معین شده بهمان ترتیب که در ماده 17 قانون تسریع محاکمات مقرر است محسوب خواهد شد

ماده صد و چهل و دوم ـ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب 21 بهمن ماه 1308 و قانون ثبت اماکن متبرکه و ... مصوب 29 مهرماه 1309 نسخ و این قانون از اول فروردین ماه 1311 بموقع اجرا گذارده خواهد شد

ماده 142

ماده 142 (الحاقی 18؟10؟1351) ـ نسبت به املاک مجهول المالک و املاکی که درباره آن‌ها تقاضای ثبت نشده و به ثبت نرسیده باشد و در اجرای قانون اصلاحات ارضی بزارعین واگذار شده یا بشود احتیاج به تقاضای ثبت از طرف منتقل الیه ندارد ثبت محل مکلف است بر طبق انتقالاتی که واقع شده یا میشود پرونده ای بنام هر یک از خریداران تشکیل داده و اعم از اینکه ملک بصورت مشاع یا مفروز بزارع منتقل شده باشد بدون انتشار آگهی های نوبتی حصه متصرفی را تحدید و بصدور 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.

ماده 143

ماده 143 (الحاقی 18؟10؟1351) ـ هرگاه مالکین سابق املاک موضوع ماده 142 بخواهند وجوه تودیع شده و یا قبوض مربوط به بهای املاک خود را دریافت دارند میتوانند از ثبت محل تقاضای اخذ ثمن معامله را بنمایند. در این موارد در صورتی که با رسیدگی سابقه مالکیت متقاضی احراز شود درخواست او قبول و مراتب ضمن آگهی های نوبتی برای اطلاع عموم اعلام و در آن تصریح خواهد شد که هرگاه افرادی پرداخت تمام یا قسمتی از وجوه و قبوض تودیع شده را بشخصی که بنام او آگهی شده از جهت ادعای مالکیت سابق

خود نسبت باصل و یا حدود رقبه مورد انتقال محل حق خود بدانند از تاریخ انتشار اولین آگهی تا نود روز اعتراض خود را بثبت محل تسلیم و یا در صورت وجود دعوی در دادگاه گواهی لازم تحصیل و به ثبت محل تسلیم نمایند با انقضاء مهلت مقرر در صورتی که اعتراض و یا گواهی طرح دعوی تسلیم نشده باشد در پرداخت وجوه و تسلیم قبوض مربوط اقدام میشود و در غیر اینصورت پس از تعیین تکلیف از طریق مراجع قضائی طبق رأی صادر عمل خواهد شد. در این موارد مقررات مواد 16 ـ 17 ـ 18 و 19 قانون ثبت لازم الرعایه است.

ماده 144

ماده 144 (الحاقی 18؟10؟1351) ـ با اجرای مقررات اصلاحات ارضی نسبت بهر ملک تحدید حدود قطعات مورد تصرف زارعین و یا سهم اختصاصی مالک در صورت تقسیم و یا مستثنیات قانون اصلاحات ارضی فقط با انتشار آگهی الصاقی پس از استعلام از اداره تعاون و امور روستاهای محل انجام میگیرد. هرگاهاملاک مشمول مقررات اصلاحات ارضی متصل بهم باشند میتوان تحدید حدود قطعات را ضمن یک آگهی الصاقی انجام داد در مواردی که مجاور ملک از املاک جزء اموال عمومی باشد وقت تحدید حدود باید بمرجع صالح ابلاغ شود. عدم حضور نماینده اداره تعاون و امور روستاها و یا نماینده سایر مراجع صالح مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود.

ماده 145

ماده 145 (الحاقی 18؟10؟1351) ـ در مرکز هر استان یا فرمانداریکل بموجب آئین نامه مصوب وزارت دادگستری و وزارت تعاون و امور روستاها هیأتی بنام هیأت تشخیص برای انجام وظایف زیر تشکیل میشود:

الف (الحاقی 18؟10؟1351) ـ در تحدید حدود قطعات تقسیم شده بین زارعین و یا قطعات اختصاصی مالک یا مستثنیات قانونی اصلاحات ارضی در صورت وصول اعتراض یا وجود اختلاف رسیدگی بموضوع و رفع اختلاف و تعیین تکلیف قطعی آن مدت اعتراض بر حدود اعم از اینکه معترض متصرف قطعه مورد تحدید یا مجاور آن باشد از تاریخ تحدید حدود قطعه مورد اعتراض تا سی روز پس از ختم عملیات تحدید حدود آخرین قطعه ملک مورد آگهی خواهد بود اعتراضات واصله از طریق ثبت محل به هیأت تسلیم می‌گردد.

ب (الحاقی 18؟10؟1351) ـ رسیدگی و صدور دستور مقتضی در مورد هرگونه اشتباهی که در آگهی

الصاقی یا عملیات تحدیدی املاکی که طبق ماده 144 این قانون انجام می‌گیرد.

ج (الحاقی 18؟10؟1351) ـ تشخیص و تعیین قائم مقام قانونی زارع انتقال گیرنده در صورتیکه انتقال گیرنده فوت کرده و یا طبق مقررات اصلاحات ارضی از او خلع ید شده باشد.

د (الحاقی 18؟10؟1351) ـ تشخیص نوع اعیانی زارعی و تعیین مالک آن و همچنین تشخیص مستثنیات قانونی بر اساس مقررات اصلاحات ارضی برای اراضی مکانیزه و تعیین مالک آن در صورت وجود اختلاف.

ماده 146

ماده 146 (الحاقی 18؟10؟1351) ـ در مورد املاکی که قبل از اجرای این قانون قسمتی بطور مشاع و قسمتی بطور مفروز درخواست ثبت شده و قسمت مفروز در تصرف بلامنازع متقاضی ثبت یا قائم مقام او باشد موضوع در هیأت نظارت طرح و طبق تشخیص هیأت مزبور درخواست ثبت مفروز ابقاء و اظهارنامه سهام مشاعی با تفکیک قسمتهای مفروز اصلاح میشود و عملیات ثبت قسمتهای مشاع و مفروز بدون احتیاج به تجدید آگهیهای نوبتی ادامه مییابد. در مورد املاکی که قبل از اجرای این قانون بسهام مشاعی درخواست ثبت شده ولی عملاً تمام یا قسمتی از ملک بصورت مفروز در تصرف بلامنازع تمام یا بعضی از متقاضیان ثبت یا قائم مقام قانونی آنان درآمده باشد در صورت تقاضای هر یک از متقاضیان موضوع در هیأت نظارت طرح و بر طبق تشخیص و رأی هیأت مزبور درخواستهای ثبت سهام مشاعی که بصورت مفروز در تصرف بلامنازع متقاضی ثبت یا ایادی متلقای از او باشد بصورت و با حدود مفروز اصلاح و قسمتهای مفروزاز اصل ملک تفکیک و اظهارنامه سایر متقاضیان ثبت مشاعی اصلاح میشود و عملیات ثبت درخواستهائی که بصورت مشاع باقی میماند بدون احتیاج بتجدید آگهیهای نوبتی ادامه مییابد و جریان ثبت قسمتهای مفروز با انتشار آگهیهای نوبتی شروع میگردد درخواست احاله کار به هیأت نظارت بر طبق این ماده فقط تا سه سال از تاریخ اجرای این قانون مجاز خواهد بود و رسیدگی هیأت نظارت نیز در صورتی جائز است که هیچیک از

درخواست های ثبت سهام مشاعی منتهی به ثبت در دفتر املاک نشده باشد و موضوع نیز مسبوق بطرح و رسیدگی در مراجع قضائی نباشد.

ماده 147

ماده 147 (اصلاحی 26؟05؟1376) ـ برای تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا تاریخ

1370/1/1 بر روی زمین‌هایی ایجاد نموده اند که به واسطه موانع قانونی تنظیم سند رسمی برای آن‌ها میسور نبوده است، همچنین تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغات اعم از شهری و غیرشهری و اراضی خارج‌از محدوده شهر و حریم آن که مورد بهره برداری متصرفین است و اشخاص تا تاریخ فوق خریداری نموده اند و به واسطه موانع قانونی تنظیم سند یا صدور سند مالکیت برای آن‌ها میسور نبوده است بشرح زیر تعیین تکلیف می‌شود.

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

2 ـ هرگاه انتقال (اعم از رسمی یا عادی) بنحو مشاع و تصرف بصورت مفروز بوده و بین متصرف و مالک مشاعی توافق باشد پس از کارشناسی و تهیه نقشه کلی ملک و انعکاس قطعه مورد تصرف در آن و احراز تصرف بلامنازع مشروط بر اینکه مقدار تصرف از سهم فروشنده در کل ملک بیشتر نباشد و سایر مالکین هم مراتب را تأیید کنند رئیس ثبت دستور تعیین حدود و حقوق ارتفاقی مورد تقاضا و باقیمانده را بمنظور صدور سند مالکیت مفروزی خواهد داد و الا عملیات ثبتی بصورت مشاع ادامه می‌یابد و در صورت عدم دسترسی به مالکین مشاعی یا وصول اعتراض مراتب به هیأت حل اختلاف موضوع ماده 2 این قانون ارجاع می‌شود.

3 ـ در مورد مناطقی نظیر مازندران که غالباً مالک عرصه و اعیان جدا از هم بوده و مورد معامله اکثراً اعیان ملک می‌باشد و آخرین منتقل الیه متقاضی سند مالکیت است هیأت موضوع ماده 2 به اینگونه تقاضاها رسیدگی نموده در صورت احراز واقع و توافق طرفین طبق بند 1 این ماده عمل، و الا با حفظ حقوق مالک عرصه رأی بر صدور سند مالکیت اعیان طبق عرف محل خواهد داد.

4 ـ اگر متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید هیأت موضوع ماده 2 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.

5 ـ 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 2 این قانون ارجاع می‌شود.

6 ـ در مواردی که متصرف با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی دارد موضوع به هیأت حل اختلاف موضوع ماده 2 این قانون ارجاع می شود، هیأت رسیدگی نموده و پس از احراز تصرف مالکانه

متقاضی، مراتب را به اداره ثبت اعلام تا در دو نوبت بفاصله پانزده روز به نحو مقتضی آگهی نماید در صورتیکه ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراض واصل شود معترض به دادگاه صالح هدایت 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.

7 ـ در صورتی که مساحت قطعات متصرفی در باغها، کمتر از میزان مقرر در ضوابط ابلاغی ـ حسب مورد به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی یا وزارت کشاورزی ـ باشد و با رعایت مقررات تبصره (1) ماده (4) قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درخت ـ مصوب 1352 ـ مشمول این قانون نخواهد بود.

ماده 148

ماده 148 (اصلاحی 1370/06/21) ـ 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 آئین نامه 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 می شود در صورت عدم وصول اعتراض ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ رای، ادارات ثبت مکلف به اجرای آن می‌باشند در صورت وصول اعتراض معترض به دادگاه هدایت می‌شود، رسیدگی به این اعتراضات در دادگاه خارج از نوبت خواهد بود.

ماده 148

ماده 148 (اصلاحی 1365/04/31) ـ برای رفع اختلاف موجود بین صاحبان اراضی واقع در محدوده شهرهای درود، فریدن، شهرکرد، کرمان و افرادیکه تا اول فروردین ماه سال 1350 در اراضی مزبور ساختمانهائی ایجاد نموده و متصرفند و صاحبان عرصه حاضر بتصدیق اعیانی آنان نیستند هیأتی مرکب از دو نفر از قضات‌حوزه قضائی همان محل به تعیین وزیر دادگستری و رئیس ثبت محل تشکیل میشود. این هیأت باختلافات موجود با توجه باوضاع و احوال و استطاعت هر یک از طرفین بطور کدخدامنشی

رسیدگی و رأی بپرداخت بهای عادله‌اراضی در تاریخ تصرف و اجرت‌المثل آن تا تاریخ صدور رأی صادر مینماید و یا به تقاضای مالکین ضمن صدور رأی بپرداخت بهای اعیانی رأی بخلع 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.

تبصره 1 (اصلاحی 1370/06/21) ـ هیأت‌ها مکلفند حداکثر ظرف سه سال از تاریخ ارجاع رأی خود را صادر نمایند.

تبصره 2 (اصلاحی 1370/06/21) ـ در صورتیکه اعیان کلا یا جزئاً در اراضی موقوفه احداث شده باشد هیأت با موافقت متولی مخصوص و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و در صورتیکه متولی نداشته باشد تنها با موافقت اداره اوقاف رعایت مفاد وقفنامه و مصلحت موقوف علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات نسبت به تعیین اجرت زمین اقدام و در رأی صادره تکلیف اداره ثبت را نسبت به مورد برای صدور سند مالکیت کل یا جزء اعیان با قید اجرت زمین مقرر و معین خواهد کرد.

تبصره 3

تبصره 3 (اصلاحی 1376/05/26) ـ در مورد آن دسته از متقاضیان که مستحدثات 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 (الحاقی 1376/05/26) ـ در مورد واحدهای مسکونی احداثی، چنانچه متقاضی واجد شرایط باشد (فاقد واحد مسکونی یا زمین متناسب با کاربری مسکونی قابل‌ساختمان) تا مساحت (250) مترمربع زمین به قیمت تمام شده و نسبت به مازاد (250) مترمربع تا سقف (1000) مترمربع به قیمت عادله روز.

ب (الحاقی 1376/05/26) ـ تمامی مستحدثات غیرمسکونی کل عرصه به قیمت عادله روز.

ج (الحاقی 1376/05/26) ـ هرگاه متقاضی واجد شرایط نباشد، کل عرصه مورد تصرف به قیمت عادله روز.

د (الحاقی 1376/05/26) ـ تصرفات مازاد (1000) مترمربع در صورتی که دارای تاسیسات ساختمانی متناسب باشد کلا به بهای عادله روز و در غیر این صورت، متصرف بر اساس مقررات، مکلف به خلع ید و رفع تصرف خواهد بود.

ه (اصلاحی 19؟03؟1381) ـ اراضی تصرف شده واقع در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرهای‌بزرگ با جمعیت دویست هزار نفر و بیشتر (موضوع بند الف) مشروط بر این که متصرف واجد شرایط مندرج در بند (الف) باشد تا میزان دویست متر مربع به قیمت منطقه‌ای (تقویم دولتی) و مازاد بر آن و همچنین افرادی که فاقد شرایط بند (الف) مذکور باشند ومشمولان 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.

درصورت 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 ومعرفی می‌نماید. نظر اکثریت این گروه قطعی است.

پرداخت هزینه کارشناسی، در مرحله اول، به عهده متصرف و هزینه گروه‌کارشناسی به عهده معترض می‌باشد؛ و (الحاقی 26؟05؟1376) ـ هیات‌ها باید قیمت تمام شده زمین (شامل بهای منطقه‌ای و سایر هزینه ها) و واجد شرایط بودن یا نبودن متقاضی را از سازمان مسکن و شهرسازی استان استعلام نمایند و در صورت موافقت دستگاه صاحب زمین سند انتقال را بنام متصرف صادر نماید.

ز (الحاقی 26؟05؟1376) ـ قیمت عادله زمین موضوع این تبصره به وسیله کارشناس رسمی دادگستری و در صورت نبودن کارشناس رسمی، توسط خبره محلی به انتخاب هیات، تعیین خواهد شد.

ح (الحاقی 26؟05؟1376) ـ در تمامی موارد بالا، چنانچه اراضی مورد تصرف در معابر و کاربری‌های خدماتی عمومی بستر رودخانه‌ها و حریم آن‌ها و خطوط فشارقوی برق قرار داشته باشد در صورتی که تصرف متصرف قانونی نباشد و خطوط فشار قوی قبل از تصرف وی ایجاد شده باشد، از شمول این قانون مستثنی می‌باشد.

ط (الحاقی 26؟05؟1376) ـ به منظور جلوگیری از تصرفات غیرقانونی اشخاص در اراضی دولتی و شهرداریها، تنها تصرفاتی معتبر شناخته می‌شود که تا تاریخ 1/ 1/ 1370 احداث مستحدثات و بنا شده باشد.ی (الحاقی 26؟05؟1376) ـ آئین نامه اجرائی این تبصره ظرف مدت دو ماه به وسیله وزیر دادگستری و با هماهنگی وزیر مسکن و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب هیات وزیران می‌رسد.

تبصره 1

تبصره 1 (اصلاحی 18؟10؟1351) ـ صاحبان اعیانی در صورتی میتوانند از مقررات این قانون استفاده کنند که ظرف یکسال از تاریخ اجرای این قانون دادخواست خود را درقبال اخذ رسید به ثبت محل تسلیم نموده باشند والا به تقاضای مالک بشرح مذکور در این ماده اقدام خواهد شد. ثبت محل مکلف است از تاریخ‌اجرای این قانون منتها ظرف یکماه با نشر آگهی در روزنامه کثیرالانتشار محل یا نزدیک بمحل و الصاق آگهی در اماکن عمومی مهلت مقرره را به اطلاع‌صاحبان اعیان برساند.

تبصره 2 (اصلاحی 18؟10؟1351) ـ پس از صدور رأی هیأت و پرداخت بهای اراضی و اجور آن هرگاه ملک منتهی به ثبت در دفتر املاک شده باشد بنام صاحب اعیان در دفتراملاک تثبیت میشود و اگر ملک در جریان ثبت باشد عملیات ثبتی بنام او ادامه مییابد. در اینصورت هرگاه موعد اعتراض باصل و حدود ملک‌منقضی 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 بدرخواست صاحب اعیان رأی هیأت بمعترض ابلاغ میشود و مشارالیه میتواند ظرف ده‌روز از تاریخ ابلاغ فقط نسبت ببهای تعیین شده عرصه به هیأت مذکور در این قانون اعتراض نماید و رأی هیأت قطعی است.

اعیان موضوع حکم نیز وقتی بمالکیت قطعی صاحب عرصه در خواهد آمد که وجه مورد حکم کلاً پرداخت شده باشد.

تبصره 3

تبصره 3 (اصلاحی 18؟10؟1351) ـ در مورد آنقسمت از اراضی واقع در محدوده شهر کرمان که بنحو مشاع بصدور سند مالکیت منتهی و قطعاتی از آن بموجب سند عادی به اشخاص واگذار شده و در آن اعیانی ایجاد نموده‌اند انتقال گیرنده میتواند ظرف موعد مقرر در ماده 147 از مقررات ماده مذکور استفاده نماید.

تبصره 4

تبصره 4 (اصلاحی 18؟10؟1351) ـ متصرفین اعیانیهای اراضی علیای خیابان بهار تهران در صورتیکه در مدت مقرر در شق الف بند (2) ماده واحده اراضی دولت و شهرداریهاو اوقاف و بانک‌ها مصوب هشتم شهریور ماه 1335 و تبصره الحاقی بماده واحده مذکور مصوب 16 بهمن ماه 1335 موفق به تقدیم درخواست نشده‌باشند اگر تصرف آن‌ها قبل از تصویب قانون هشتم شهریور ماه 1335 باشد و عرصه مورد

تصرف آن‌ها بیش از پانصد متر مربع نباشد میتوانند ظرف مدت‌ششماه از تاریخ انتشار این قانون دادخواست بدفتر هیأت سه نفری تسلیم نمایند والا به تقاضای مالکین طبق قسمت اخیر ماده 2 قانون فوق‌الذکراقدام خواهد شد.

ماده 148 مکرر (الحاقی 22؟08؟1357) ـ

الف (الحاقی 22؟08؟1357) ـ در مورد ماده قبل و ماده 4 قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال 1354 وجود سند عادی انتقال زمین از طرف متقاضی ثبت یا قائم مقام او همچنین انتقال ملک بموجب سند عادی یا رسمی بنحو مشاع و تصرف بنحو مفروز و یا انتقال از طرف بعضی از مالکین مشاعی مانع رسیدگی هیئت‌های مذکور در ماده 148 قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال 1351 و ماده 4 قانون متمم قانون ثبت مصوب سال 1354 نخواهد بود. در صورت وجود سند انتقال بمیزان سهم انتقال دهنده موجبی برای محکومیت صاحب اعیان به پرداخت قیمت عرضه یا اجرت المثل نخواهد بود.

ب (الحاقی 22؟08؟1357) ـ مهلت مقرر در تبصره یک ماده 148 قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال 1351 و تبصره یک ماده 4 قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب سال 1354 از تاریخ اجرای این قانون سه سال تمدید میشود.

ج (الحاقی 22؟08؟1357) ـ وزارت دادگستری میتواند از تاریخ تصویب این قانون ظرف سه سال اجرای مقررات ماده 148 قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک و ماده 4 قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک و مفاد بند الف این قانون را در نقاط دیگر کشور که شرایط مشابهی با شهرهای مندرج در مواد فوق الذکر داشته باشند به کمیسیون‌های دادگستری مجلسین پیشنهاد نماید.

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

ماده 149

ماده 149 (الحاقی 18؟10؟1351) ـ نسبت بملکی که با مساحت معین مورد معامله قرار گرفته باشد و بعداً معلوم شود اضافه مساحت دارد ذینفع میتواند قیمت اضافی را بر اساس ارزش مندرج در اولین سند انتقال و سایر هزینه های قانونی معامله بصندوق ثبت تودیع و تقاضای اصلاح سند خود را بنماید. در صورتیکه اضافه مساحت در محدوده سند مالکیت بوده و بمجاورین تجاوزی نشده و در عین حال بین مالک و خریدار نسبت باضافه مذکور قراری داده نشده باشد اداره ثبت سند را اصلاح و به ذینفع اخطار مینماید تا وجه تودیعی را از صندوق ثبت دریافت دارد ـ عدم مراجعه فروشنده برای دریافت وجه در مدتی

زائد بر ده سال از تاریخ اصلاح سند اعراض محسوب و وجه بحساب درآمد اختصاصی ثبت واریز میشود.

ماده 150

ماده 150 (الحاقی 18□10□1351) ـ هرگاه نسبت به ملکی از طرف مالک یا قائم مقام او تقاضای تفکیک شود این تقاضا باداره ثبت ارسال میگردد و در تقاضانامه باید ارزش مورد تفکیک بر اساس ارزش معاملاتی روز تعیین شود و هزینه تفکیکی از طرف ذینفع بر اساس مبلغ مزبور قبلاً پرداخت گردد. مبنای وصول هزینه تفکیک ارزش معاملاتی روز خواهد بود هر چند بهای معامله بیش از ارزش معاملاتی روز باشد.

ماده 151

ماده 151 (الحاقی 18□10□1351) ـ حق الثبت املاک و حقوق اجرائی و هزینه تفکیک و حق الثبت اسناد رسمی و سایر درآمدهای ثبتی بحساب بانکی که از طرف ثبت کل اسناد و املاک تعیین میشود پرداخت میگردد و رویه الصاق و ابطال تمبر در این موارد ملغی است.

ماده 152

ماده 152 (الحاقی 18□10□1351) ـ 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.

ماده 153

ماده 153 (الحاقی 18□10□1351) ـ تودیع وجوه سپرده در حساب مخصوص ودایع ثبتی شعب بانک ملی پس از اعلام ثبت مجاز است و محتاج بتودیع آن در صندوق حسابداری ثبت نخواهد بود.

ماده 154

ماده 154 (اصلاحی 31□04□1365) ـ اصلاحی –

دادگاه‌ها و ادارات ثبت اسناد و املاک باید طبق نقشه تفکیکی که به تأیید شهرداری محل رسیده باشد نسبت

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

ماده 155

ماده 155 (الحاقی 18؟10؟1351) ـ ثبت کل مکلف است پس از تحصیل اعتبار ترتیب بایگانی اسناد و مدارک و پرونده های ثبتی را با تنظیم آئین نامه خاص بمنظور تسریع کار و یکنواخت کردن و ساده نمودن امور در بایگانی تغییر دهد.

ماده 156

ماده 156 (منسوخه 12؟11؟1393) ـ بمنظور تشخیص حدود و موقعیت املاک واقع در محدوده شهرها و حومه نقشه املاک بصورت کاداستر تهیه خواهد شد. اداره امور املاک ثبت کل علاوه بر وظایف فعلی خود عهده دار تهیه املاک بصورت نقشه کاداستر خواهد بود.

تبصره 1

تبصره 1 (منسوخه 18؟10؟1351) ـ 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 2

تبصره 2 (منسوخه 18؟10؟1351) ـ نسبت به املاکی که نقشه رسمی کاداستر تهیه شده است صاحبان املاک مزبور میتوانند با پرداخت یکهزار ریال تقاضای الصاق نقشه مزبور را بسند مالکیت خود بنمایند.

تبصره 3

تبصره 3 (منسوخه 18□10□1351) ـ حدود وظائف و تشکیلات اداره امور املاک از جهت تهیه نقشه املاک بصورت کاداستر و همچنین اجرای مقررات این قانون به موجب آئین نامه وزارت دادگستری خواهد بود.

ماده 157

ماده 157 (الحاقی 18□10□1351) ـ آئین نامه های اجرائی این قانون را وزارت دادگستری تهیه و تصویب خواهد کرد.

چون بموجب قانون دوم آبان ماه 1310 «وزیر عدلیه مجاز است کلیه لوایح قانونی را که بمجلس شورای ملی پیشنهاد مینماید پس از تصویب کمیسیون قوانین عدلیه بموجب اجرا گذارده و پس از آزمایش آن‌ها در عمل نواقصی را که در ضمن جریان ممکن است معلوم شود رفع و قوانین مزبوره را تکمیل نموده ثانیا برای تصویب بمجلس شورای ملی پیشنهاد نماید» علیهذا (قانون ثبت اسناد و املاک) مشتمل بر یکصد و چهل و دو ماده که در تاریخ بیست و ششم اسفندماه یکهزار و سیصد و ده شمسی بتصویب کمسیون قوانین عدلیه مجلس شورای ملی رسیده قابل اجراست.

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