

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

قانون ثبت اسناد و املاک تحریری

تدوین: گروه علمی موسسه آموزش عالی آزاد چتر دانش

انتشارات چتر دانش

- ◆ عنوان قراردادی
- ◆ عنوان و نام پدیدآور
- ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
- قانون ثبت اسناد و املاک تحریری /
- تدوین گروه علمی موسسه آموزش عالی آزاد
- چتر دانش.
- ◆ مشخصات نشر
- تهران: چتر دانش، ۱۴۰۱.
- ◆ مشخصات ظاهری
- ۲۰۵ ص.
- ◆ شابک
- ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۵۷۴-۳
- ◆ وضعیت فهرست نویسی
- فیپا
- ◆ موضوع
- ثبت -- ایران
- Recording and registration -- Iran
- ◆ شناسه افزوده
- موسسه آموزش عالی آزاد چتر دانش.
- گروه علمی
- ◆ رده بندی کنگره
- KMH۵۶
- ◆ رده بندی دیویی
- ۳۴۶/۵۵۰۴۳۸
- ◆ شماره کتابشناسی ملی
- ۸۹۸۸۹۷۱
- ◆ اطلاعات رکورد کتابشناسی
- فیپا

-
- ◆ نام کتاب
 - قانون ثبت اسناد و املاک تحریری
 - ◆ ناشر
 - چتر دانش
 - ◆ تدوین
 - گروه علمی موسسه آموزش عالی آزاد
 - چتر دانش
 - ◆ نوبت و سال چاپ
 - اول - ۱۴۰۱
 - ◆ شمارگان
 - ۱۰۰۰
 - ◆ شابک
 - ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۵۷۴-۳
 - ◆ قیمت
 - ۱۳۰۰۰۰ تومان
 - این کتاب با کاغذ حمایتی منتشر شده است

فروشگاه مرکزی: تهران، میدان انقلاب، خمینری جاوید(اردیبهشت شمالی)، پلاک ۸۸

تلفن مرکز پخش: ۶۶۴۹۲۳۲۷ - تلفن فروشگاه کتاب: ۶۶۴۰۲۳۵۳

nashr.chatr@gmail.com

کلیه حقوق برای مؤلف و ناشر محفوظ است.

سخن ناشر

رشته حقوق با تمام شاخه‌ها و گرایش‌هایش، به‌منزله یکی از پرطرفدارترین رشته‌های دانشگاهی کشور، تعداد فراوانی از دانشجویان علوم انسانی را به‌خود جلب کرده است؛ دانشجویانی که پس از تحصیل، وارد عرصه خدمت شده و در مناصب و جایگاه‌های گوناگون به ایفای وظیفه مشغول می‌شوند. منابعی که در دانشکده‌های حقوق، مبنای کار قرار گرفته و تحصیل دانشجویان بر مدار آن‌ها قرار دارد، در واقع، مجموعه کتب و جزواتی هستند که طی سالیان متمادی چنان‌که باید تغییر نیافته و خود را با تحولات و نیازهای زمانه هماهنگ نکرده‌اند.

این، درحالی است که نیاز مبرم دانش‌پژوهان به مجموعه‌های پربار و سودمند، امری انکارناپذیر است. به‌این‌ترتیب، ضرورت تدوین کتب غنی و ارزشمند برای رفع نیازهای علمی دانشجویان رشته حقوق و نیز رشته‌های متأثر از آن، باید بیش از گذشته مورد توجه قرار گیرد؛ کتاب‌هایی که روزآمدی محتوای آنها از یک سو و تناسب آنها با نیاز دانش‌پژوهان از سوی دیگر، مورد توجه و لحاظ ناشر و نویسنده، قرار گرفته باشد.

مؤسسه آموزش عالی آزاد چتر دانش، در مقام مؤسسه‌ای پیشگام در امر نشر کتب آموزشی روزآمد و غنی، توانسته است گام‌های مؤثری در همراهی با دانشجویان رشته حقوق بردارد. این مؤسسه افتخار دارد که با بهره‌مندی از تجربیات فراوان خود و با رصد دقیق نیازهای علمی دانشجویان، به تولید آثاری همت‌گمارد که مهم‌ترین دستاورد آن‌ها، تسهیل آموزش و تسریع یادگیری پژوهندگان باشد. انتشارات چتر دانش امیدوار است با ارائه خدمات درخشان، شایستگی‌های خود را در این حوزه علمی بیش از پیش به منصه‌ی ظهور برساند.

فرزاد دانشور

مدیر مسئول انتشارات چتر دانش

فهرست

قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی... ۸
باب اول: تشکیلات اداری ثبت..... ۸
باب دوم: ثبت عمومی..... ۱۰
فصل اول: اعلان ثبت و تحدید حدود..... ۱۰
فصل دوم: اعتراض..... ۱۳
فصل سوم: در آثار ثبت..... ۱۸
باب سوم: ثبت اسناد..... ۳۱
فصل اول: مواد عمومی..... ۳۱
فصل دوم: آثار ثبت اسناد..... ۴۰
فصل سوم: در امانت اسناد..... ۴۲
باب چهارم: دفاتر اسناد رسمی..... ۴۴
باب پنجم: اجراء مفاد اسناد رسمی..... ۴۷
باب ششم: جرائم و مجازات..... ۴۹
باب هفتم: تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک..... ۵۶
باب هشتم: مواد مخصوصه..... ۶۳
باب نهم: مواد الحاقی به قانون ثبت اسناد و املاک..... ۶۵

آیین‌نامه قانون ثبت املاک مصوب ۱۳۱۷/۰۸/۱۷ با اصلاحات و الحاقات بعدی ۷۷

فصل اول : دفاتر ثبت اسناد و املاک ۷۷

فصل دوم: در شماره گذاری املاک و توزیع اظهارنامه ۷۹

فصل سوم: در درخواست ثبت ۸۴

فصل چهارم: در آگهی های نوبتی و تحدیدی و تعیین حدود املاک ۹۵

فصل پنجم : در اعتراض ۱۰۵

فصل ششم : در ثبت املاک در دفتر املاک و ثبت انتقالات ملک ۱۱۰

فصل هفتم : در وظائف محققین ثبت ۱۲۳

فصل هشتم : در مقررات مختلفه ۱۲۳

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

با اصلاحات و الحاقات بعدی ۱۲۵

فصل اول: تشکیلات دفتر خانه ۱۲۵

فصل دوم: انتخاب سردفتران و دفتریاران و صلاحیت آن‌ها ۱۲۷

فصل سوم: مقررات مربوط به دفتر و وظایف سردفتران و دفتریاران ۱۳۲

فصل چهارم: تعقیب و مجازات انتظامی سردفتران و دفتریاران ۱۳۷

فصل پنجم: امور مالی ۱۴۳

فصل ششم: کانون سردفتران و دفتریاران ۱۴۵

فصل هفتم: مقررات مختلفه ۱۴۹

آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب

۱۵۳.....	۱۳۹۹/۱۲/۲۸
۱۵۳.....	فصل اول: کلیات.....
۱۵۳.....	مبحث اول: اختصارات و تعاریف.....
۱۵۴.....	مبحث دوم: پذیرش سردفتر.....
۱۵۵.....	مبحث سوم: تأسیس دفترخانه.....
۱۵۷.....	فصل دوم: انتخاب سردفتران و دفتریاران.....
۱۵۷.....	مبحث اول: مدارک و شرایط لازم برای انتخاب.....
۱۵۸.....	مبحث دوم: مراسم سوگند.....
۱۵۹.....	مبحث سوم: تضامین.....
۱۶۰.....	فصل سوم: انتخابات کانون.....
۱۶۵.....	فصل چهارم: قواعد اداری حاکم بر دفترخانه.....
۱۶۵.....	مبحث اول: نحوه تنظیم و ثبت اسناد.....
۱۷۵.....	مبحث دوم: حضور و مرخصی سردفتران و دفتریاران.....
۱۷۸.....	فصل پنجم: تخلفات سردفتران و دفتریاران و تعقیب انتظامی آنها.....
۱۷۸.....	مبحث اول: تخلفات و تنبیهات.....
۱۸۲.....	مبحث دوم: آیین دادرسی.....
۱۸۵.....	فصل ششم: مقررات مربوط به بیمه و بازنشستگی سردفتران و دفتریاران.....
۱۸۵.....	مبحث اول: مقررات مربوط به بیمه.....

- مبحث دوم: مقررات مربوط به بازنشستگی ۱۸۸
- لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳/۱۰/۵
- کمیسیون‌های مشترک مجلسین با اصلاحات بعدی ۱۹۴
- آیین‌نامه اجرایی قانون رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیات نظارت و شورای عالی ثبت مصوب ۱۳۵۲/۲/۱۶ ۱۹۷
- فصل اول: اسناد مالکیت معارض و هیات نظارت و شورای عالی ۱۹۷
- فصل دوم: مواد متفرقه ۲۰۴

قانون ثبت اسناد و املاک

مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی

باب اول: تشکیلات اداری ثبت

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

مواد مرتبط: قانون تبدیل اداره کل ثبت اسناد و املاک به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۵۲
واژگان دشوار: حوزه ابتدایی: حوزه قضایی دادگاه شهرستان است که در نظام تشکیلات دادرسی کنونی دادگاه عمومی نامیده می‌شود.

.....

.....

.....

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

مواد مرتبط: ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی

.....

.....

.....

مواد ۳، ۴ و ۵ ملغی شده است.

.....

.....

.....

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 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 قضایی 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

مواد مرتبط: تبصره ماده ۲۰ و مواد ۲۵ و ۲۵ مکرر قانون ثبت اسناد و املاک و مواد ۲ و ۳ و ۷۵ و ۸ و ۹ و ۱۰ آیین‌نامه اجرایی قانون رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیات نظارت و شورای عالی مصوب ۱۳۵۲ و مواد ۱ و ۲ لایحه راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض و فهرست اشتباهات ثبتی موضوع رای مورخ ۱۳۳۳/۱۱/۱۶ هیات نظارت



.....

.....

.....

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.

مواد مرتبط: مواد ۱ تا ۴ و ۱۲۶ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷ و ماده ۷ قانون جامع حدنگار (کاداستر) مصوب ۱۳۹۳ و مواد ۵ و ۶ آیین‌نامه اجرایی این قانون مصوب ۱۳۹۵



.....

.....

.....

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

مواد مرتبط: ماده ۲۱ قانون ثبت اسناد و املاک و مواد ۲۱۲ و ۲۱۳ قانون آیین دادرسی مدنی



.....

.....

.....

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 دایره ثبت وزارت عدلیه حوزه هر اداره یا دائره ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیر منقول واقعه در هر ناحیه اقدام می‌کند.

مواد مرتبط: مواد ۵ و ۶ و ۷ و ۱۰ و ۲۵ و ۳۱ و ۴۱ و ۶۳ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷



ماده ۱۰ قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه، حدود ناحیه مزبور و اینکه املاک واقعه در آن ناحیه باید به ثبت برسد به وسیله اعلان درجراید به اطلاع عموم خواهد رسید. اعلان مزبور در ظرف سی روز سه مرتبه منتشر می‌شود.

مواد مرتبط: ماده ۵۸ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷
واژگان دشوار: اعلان: آشکار نمودن و آگهی کردن، جرائد (جمع جریده): روزنامه‌ها



ماده ۱۱ از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ده تا شصت روز باید متصرفین به عنوان مالکیت و اشخاص مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ نسبت به املاک واقع در آن ناحیه به وسیله اظهارنامه درخواست ثبت نمایند. اداره ثبت مکلف است تا نود روز پس از انتشار اولین آگهی مذکور صورت کلیه اشخاصی را که اظهارنامه داده‌اند با نوع ملک و شماره ای که از طرف اداره ثبت برای هر یک معین شده در روزنامه‌ها آگهی نماید و این آگهی تا ۶۰ روز فقط در دو نوبت به فاصله سی روز منتشر خواهد شد مأمور انتشار آگهی‌ها پس از انتشار و الصاق آگهی‌ها باید گواهی انتشار از کدخدای محل یا ژاندارمری

یا پاسبان اخذ و تسلیم اداره ثبت نماید و در این موارد کدخدا و سایر مأمورین دولتی باید به مأمورین ثبت مساعدت نموده و گواهی لازم را به مأمور ثبت بدهند.^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 مالکیت یا قائم مقام قانونی مدارکی داشته باشد چنانچه تقاضای ثبت نسبت به این قبیل املاک به یکی از عناوین مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ باشد در صورتی تقاضای ثبت پذیرفته می‌شود که تقاضاکننده مدارکی بر عنوان مذکور یا بر تصرف سابق خود به آن عنوان یا بر تصرف کسی که تقاضاکننده قائم مقام قانونی او محسوب می‌شود داشته باشد.^۲

مواد مرتبط: مواد ۳۳ و ۱۴۲ قانون ثبت اسناد و املاک و مواد ۲۱ و ۲۳ و ۲۴ و ۳۰ و ۵۲ و ۵۳ و ۵۶ و ۵۷ و ۵۹ و ۶۰ و ۸۶ و ۱۰۱ و ۱۰۲ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷ و بند ۲۸۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی

واژگان دشوار: پاسبان: مأمور نیروی انتظامی، ژاندارمری: نیروی انتظامی



ماده ۱۲ نسبت به املاکی که مجهول‌المالک اعلان شده اشخاصی که حق تقاضای ثبت دارند می‌توانند در ظرف دو سال از تاریخ اجرای این قانون تقاضای ثبت نمایند و پس از گذشتن مدت دو سال معاملات راجع به آن املاک قبل از تقاضای ثبت در دفتر اسناد رسمی پذیرفته نمی‌شود و صدی ۲۵ از حق‌الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد و نسبت به املاکی که آگهی نوبتی آن منتشر نشده از تاریخ انتشار آگهی نوبتی مذکور در ماده ۱۱ معاملات این املاک به هیچ عنوان قبل از تقاضای ثبت در دفاتر اسناد رسمی پذیرفته نخواهد شد و پس از یک سال از تاریخ اولین آگهی نوبتی صدی ۲۵ از حق‌الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد.^۳

مواد مرتبط: مواد ۱۳۹ و ۱۴۲ قانون ثبت اسناد و املاک و ماده ۵۱ آیین نامه اجرایی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷

۱- اصلاحی ۱۳۱۷/۷/۱۰

۲- الحاقی ۱۳۱۷/۷/۱۰

۳- اصلاحی مصوب ۱۳۲۲/۳/۱۰.



مواد ۱۳ و ۱۳ مکرر ملغی شده است.^۱



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

مواد مرتبط: مواد ۱۵ و ۱۴۴ قانون ثبت اسناد و املاک و مواد ۵۲ و ۵۴ و ۶۱ و ۶۲ و ۶۶ تا ۸۵ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک و بند ۲۶۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی و ماده ۹ آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی مصوب ۱۳۷۹/۵/۳۰



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.

هر گاه مجاورین نیز در موقع تعیین حاضر نشوند و به این جهت حدود ملک تعیین نگردد اعلان تعیین حدود نسبت به آن املاک تعیین می‌شود و اگر برای مرتبه دوم نیز تقاضاکننده و مجاورین هیچ یک حاضر نشدند و تعیین حدود به عمل نیاید حق‌الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد.

۱- به موجب قانون مصوب ۱۳۲۲/۳/۱۰.

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 دفتر محکمه‌ای که مرجع رسیدگی است ارسال می‌دارد.^۲ اگر اداره ثبت تشخیص دهد که عرض حال خارج از مدت داده شده کتباً نظر خود را اظهار خواهد کرد و به حاکم محکمه ابتدایی محل اطلاع می‌دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری، موافق نظامنامه وزارت عدلیه رسیدگی کرده رأی دهد. رأی حاکم محکمه ابتدایی در این موضوع قاطع است.

مواد مرتبط: تبصره ۱ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک و مواد ۴۲ و ۸۶ و ۸۷ و ۸۹ و ۹۲ و ۹۹ و ۱۰۰ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک

واژگان دشوار: عرض حال: دادخواست

.....

۱- اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸

۲- با توجه به اصلاح ماده ۸۶ آیین‌نامه قانون ثبت املاک، دادخواست باید ظرف یک ماه از تسلیم اعتراض به اداره ثبت توسط فرد معترض به دادگاه تقدیم شود و دیگر اداره ثبت اعتراض را به دادگاه نمی‌فرستد.

ماده ۱۷

هر گاه راجع به ملک مورد تقاضای ثبت بین تقاضاکننده و دیگری قبل از انتشار اولین اعلان نوبتی دعوایی اقامه شده و در جریان باشد کسی که طرف دعوی 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 والا حق او ساقط خواهد شد.

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

مواد مرتبط: مواد ۸۹ و ۹۰ و ۹۱ و ۹۳ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک

رای وحدت رویه مرتبط: رای شماره ۵۶۹ مورخ ۱۳۷۰/۱۰/۱۰

واژگان دشوار: مشعر: آگاه کننده و خبر دهنده



.....

.....

.....

ماده ۱۸

در صورتی که محکمه قرار عدم صلاحیت خود را صادر نماید مکلف است پس از قطعیت قرار مزبور به تقاضای مدعی، دوسیه عمل را برای مرجع صلاحیتدار بفرستد. در این مورد تجدید عرض حال لازم نیست.

اگر معترض پس از تقدیم عرض حال در مدت شصت روز دعوای خود را تعقیب نکرد (مسکوت گذاشت) محکمه مکلف است به تقاضای مستدعی ثبت، قرار اسقاط دعوای اعتراض را صادر نماید. از این قرار می توان استیناف داد. رأی استیناف قابل تمیز نیست.

مواد مرتبط: ماده ۲۷ قانون آیین دادرسی مدنی

رای وحدت رویه مرتبط: رای شماره ۲۹۱۲ مورخ ۱۳۳۷/۱۰/۲

واژگان دشوار: دوسیه: پرونده، استیناف: تجدید نظر، تمیز: فرجام خواهی



.....

.....

.....

ماده ۱۸ مکرر

در صورت فوت معترض به ثبت، اعم از این که تاریخ فوت قبل یا بعد از اجرای این قانون باشد هرگاه معترض علیه نتواند تمام یا 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 دعوا اقدام شود و به علاوه، موضوع و جریان دعوا را سه دفعه متوالی در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی می‌نماید. چنانچه ظرف ۹۰ روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی، دعوا تعقیب نشود قرار سقوط دعوا صادر می‌گردد. ابلاغ قرار مزبور یک نوبت در یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی خواهد شد و اگر ظرف مدت مقرر از قرار صادر، پژوهش خواهی نشود قرار مزبور قطعی و لازم‌الاجرا است.

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

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

مواد مرتبط: ماده ۱۰۵ قانون آیین دادرسی مدنی و مواد ۴۴ و ۴۵ قانون ثبت اسناد و املاک

واژگان دشوار: معترض علیه: خواننده دعوا



.....

ماده ۱۹

در صورتی که در جلسه مقرر برای محاکمه معترض یا وکیل او حاضر نشود و مطابق مقررات اصول محاکمات حقوقی به تقاضای مستدعی ثبت عرض حال او ابطال گردد تجدید عرض حال فقط در ظرف ده روز پس از ابلاغ قرار ابطال برای یک مرتبه ممکن خواهد بود، در این مورد عرض

۱- الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸

۲- الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸

حال مستقیماً به دفتر محکمه صلاحیتدار داده خواهد شد.
تبصره- در مواردی نیز که به موجب مواد ۱۶ و ۱۷ اصول محاکمات آزمایش عرض حال رد می‌شود مفاد این ماده لازم‌الرعایه است.

مواد مرتبط: ماده ۹۵ قانون آیین دادرسی مدنی

واژگان دشوار: مقررات اصول محاکمات حقوقی: قانون آیین دادرسی مدنی



ماده ۱۹ مکرر هرگاه مالکیت متقاضیان ثبت یا دعوای اعتراض دارای منشأ واحد بوده و تعداد متقاضیان ثبت و یا معترضین و یا وراث آنان بیش از ۱۵ نفر باشد به درخواست معترض یا پژوهش‌خواه، دادخواست و ضمائم آن به دو نفر از شرکا یا وراثی که سهام زیادتری دارند ابلاغ می‌شود 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 دعوا در جریان رسیدگی باشد به درخواست هر یک از طرفین دعوا، دو نفر از طرف دیگر که سهام زیادتری دارند برای ابلاغ اختاریه انتخاب و مراتب برای اطلاع سایرین یک نوبت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی می‌شود و در این آگهی و همچنین آگهی مربوط به درج دادخواست باید صریحاً قید شود که برای شرکت در جلسات، وقت رسیدگی فقط به دو نفر اشخاص انتخاب شده مزبور با ذکر اسامی ابلاغ خواهد شد و سایرین حق دارند برای اطلاع از جریان دادرسی و یا شرکت در جلسات دادرسی با مراجعه به دفتر دادگاه از جریان دعوا و پاسخ لوایح و وقت رسیدگی مطلع شوند و یا به وسیله وکیل دادگستری در دادرسی شرکت نمایند. اگر بعضی از شرکاء ملک یا وراث، ولو آن که سهم کمترین داشته باشند و به وسیله وکیل دادگستری در دادرسی مداخله نمایند به جای شریک ملک و یا وراثی که سهام زیادتری دارند باید دادخواست و اوراق اختاریه به وکیل ابلاغ شود. در صورتی که وکیل دادگستری در دعوا مداخله داشته باشد ابلاغ اوراق اختاریه به کلیه وکلا الزامی است. در موردی که دادخواست و یا جریان دعوا 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

مواد مرتبط: مواد ۵۴ و ۵۵ و ۵۶ و ۶۶ قانون آیین دادرسی مدنی



ماده ۲۰ مجاوری که نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی حقی برای خود قائل است می‌تواند فقط تا سی روز از تاریخ تنظیم صورت‌مجلس 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 دعوای اعتراض به حدود ملک مورد تقاضای ثبت واقع در محدوده قانونی شهرها که تا تاریخ تصویب این قانون مطرح شده است هرگاه اعتراض از طرف غیر مجاور به عمل آمده باشد و همچنین در صورت استرداد دعوی به موجب سند رسمی یا اخذ سند مالکیت از طرف معترض با حدودی که در صورت‌مجلس تحدید حدود تعیین شده است دادگاه در جلسه اداری فوق‌العاده رسیدگی حسب مورد قرار رد یا سقوط دعوی را صادر خواهد کرد و این قرار فقط قابل رسیدگی پژوهشی است. نسبت به اعتراضاتی که بعد از تصویب این قانون به عمل می‌آید در صورتی که اعتراض از طرف غیر مجاور به عمل آید یا معترض مجاور با حدود تعیین شده در صورت‌مجلس تحدید حدود سند مالکیت بگیرد یا به موجب سند رسمی از اعتراض خود بدون قید و شرط صرف نظر کند واحد ثبتی مربوط نظر خود را در بی اثر بودن اعتراض به معترض ابلاغ می‌نماید. معترض می‌تواند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ نظر مزبور به هیأت نظارت شکایت نماید. رأی هیأت نظارت قطعی است.

در صورتی که اقامتگاه معترض معلوم نباشد نظر واحد ثبتی یک نوبت در روزنامه‌ای که برای آگهی‌های ثبتی تعیین شده منتشر می‌گردد و معترض می‌تواند ظرف ده روز از تاریخ انتشار آگهی به هیأت نظارت شکایت نماید.^۱

مواد مرتبط: تبصره ۲ ماده واحده قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترض ثبت که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته است مصوب ۱۳۷۳/۳/۴.

واژگان دشوار: حق ارتفاق: حقی که برای یک شخص در ملک شخص دیگری وجود دارد و می‌تواند انواع متعددی داشته باشد برای مثال حق ناودان، حق عبور و ...



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.

مواد مرتبط: ماده ۱۲۰ قانون ثبت اسناد و املاک و مواد ۱۸ و ۱۰۳ و ۱۰۴ و ۱۰۷ تا ۱۲۵ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک و رای شورای عالی ثبت مورخ ۱۳۴۶/۸/۲۳.



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 ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد 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 نهایی در آن باب صادر شده باشد.

تبصره- حکم نهایی عبارت از حکمی است که به واسطه طی مراحل قانونی و یا به واسطه انقضای مدت اعتراض و استیناف و تمیز دعوایی که حکم در آن موضوع صادر شده از دعوی مختومه محسوب شود.^۱

۱- مطابق نظر شورای نگهبان مورخ ۱۳۹۵/۸/۴ مفاد ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک که دلالت بر بی‌اعتبار دانستن اسناد عادی غیررسمی دارد اطلاق آن در مورد سند عادی که قرائن و ادله قانونی یا شرعی معتبر بر صحت مفاد آن باشد خلاف شرع و باطل است و اما در مورد سند عادی همراه با قرائن و ادله فوق مانند سندی که بینه و شهادت شهود معتبر بر صحت آن باشد این اسناد معتبر است و این ماده در چنین مواردی تخصیص خورده است و مواد ۱۲۸۵ و ۱۲۹۱ قانون مدنی اشاره به این گونه اسنادی دارد و نیز به ماده ۶۲ قانون احکام دائمی توسعه‌های کشور مراجعه شود.

مواد مرتبط: بند ۵ ماده ۴۸۹ قانون آیین دادرسی مدنی و ماده ۱۹۳ قانون مدنی.

رای وحدت رویه مرتبط: رای شماره ۱۶۵۳ مورخ ۱۳۴۰/۵/۱۰.



ماده ۲۳ ثبت ملک به حقوق کسانی که در آن ملک مجرای آب یا چاه قنات (اعم از دایر و بایر)

دارند به هیچ عنوان و در هیچ صورت خللی وارد نمی‌آورد.

واژگان دشوار: دایر: آباد، بایر: خراب و ویران



ماده ۲۴ پس از انقضای مدت اعتراض دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت تضییع حقی از کسی

شده پذیرفته نخواهد شد نه به عنوان قیمت نه به هیچ عنوان دیگر خواه حقوقی باشد خواه جزایی.

در مورد مذکور در ماده ۴۴، مطابق ماده ۴۵ و در موارد مذکور در مواد ۱۰۵-۱۰۶-۱۰۷-۱۰۸-۱۰۹-

۱۱۶-۱۱۷ مطابق مقررات جزایی مذکور در باب ششم این قانون رفتار خواهد شد.



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

۱- هرگاه در اجرای مقررات ماده یازده از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره

ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تراحم و تعارض باشد رفع اختلاف و

تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیأت نظارت است.

۲- هرگاه هیأت نظارت تشخیص دهد که در جریان مقدماتی ثبت املاک اشتباه مؤثر واقع شده آن

اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه مزبور در آن مؤثر بوده ابطال و جریان ثبت طبق مقررات

تجدید یا تکمیل یا اصلاح می‌گردد.

۳- هرگاه در موقع ثبت ملک و یا ثبت انتقالات بعدی صرفاً به علت عدم توجه و دقت نویسنده سند مالکیت و یا دفتر املاک اشتباه قلمی رخ دهد و همچنین در صورتی که ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر سند رسمی یا حکم نهایی دادگاه باشد هیأت نظارت پس از رسیدگی و احراز و وقوع اشتباه دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد.

۴- اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت پیش آمده و موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته بعداً اداره ثبت به آن متوجه گردد در هیأت نظارت مطرح می‌شود و در صورتی که پس از رسیدگی وقوع اشتباه محرز و مسلم تشخیص گردد و اصلاح اشتباه به حق کسی 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 ذینفع اخطار می‌کند که می‌تواند به دادگاه مراجعه نماید و اداره ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آن را پس از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه صادر خواهد نمود.

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

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

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

۸- رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرایی با هیأت نظارت است.^۱

تبصره ۱- در مواردی که بر حسب 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.^۲

تبصره ۲- در صورتی که اشتباه از طرف درخواست کننده ثبت باشد هزینه تجدید عملیات مقدماتی ثبت به طریقی که در آیین‌نامه تعیین خواهد شد به عهده درخواست کننده خواهد بود.^۳

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.^۴

۱- اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸.

۲- الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸.

۳- الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸.

۴- الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸.

تبصره ۴- آرای هیأت 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 مدیر کل ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردی که آرای 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 لازم الاتباع 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 اجرایی تعقیب می‌گردد.^۲

مواد مرتبط: تبصره ماده ۲۰ قانون ثبت اسناد و املاک

.....

ماده 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.

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.^۳

تبصره ۱ و ۲ و ۳ ملغی شده است.^۴

مواد مرتبط: تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک و مواد ۱۱ تا ۱۶ آیین‌نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی مصوب ۱۳۵۲/۲/۱۶

۱- الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸.

۲- الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸.

۳- اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸.

۴- به موجب قانون اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸.



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 غیر منقول 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.

مواد مرتبط: ماده ۱۰۴ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک

واژگان دشوار: عمری: حق عمری، از اقسام حق انتفاع می‌باشد. حق عمری یعنی حق انتفاع و استفاده به موجب انعقاد عقدی به مدت طول عمر مالک، منتفع یا شخص ثالث به دیگری منتقل شود، رقبی: حق انتفاعی است که از طرف مالک برای مدت معینی برقرار می‌گردد، سکنی: به نوعی حق انتفاع گفته می‌شود که به موجب آن مالک ملک می‌تواند حق بهره‌مندی از ملک خود را جهت سکونت به شخص دیگری بدهد و خود ممکن است به صورت عمری یا رقبی باشد



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

واژگان دشوار: وقف: تحبیس عین و تسبیل منفعت یعنی در وقف مال برای همیشه از دارایی مالک خارج می‌شود و او دیگر نمی‌تواند آن را بفروشد یا اجاره دهد یا طلبکارانش آن را توقیف کنند همچنین

منافع مال باید در راه خیر مصرف شود، حبس: اگر انتفاع از مالی بدون تعیین مدت در عقد به شخصی داده شود به آن حبس مطلق گویند که تا فوت مالک یا رجوع وی ادامه خواهد داشت، ثلث باقی: مالی غیر منقول که متوفی آن را از محل ثلث تر که برای صرف در مصارف خیر معین می‌کند که منافع آن علی‌الابد و علی‌الدوام به مصرفی که معین شده صرف گردد.

✍

.....
.....
.....

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

در مواردی نیز که تقاضای ثبت ملک دیگری بدون ذکر حقوق ارتفاقی املاک وقف و حبس و ثلث باقی شده است، هر گاه اشخاص مذکور در فوق در اثر تبانی به تکلیف خود عمل ننمایند به مجازات خائنین در امانت محکوم می‌شوند.

مواد مرتبط: ماده ۶۷۴ قانون مجازات اسلامی بخش تعزیرات مصوب ۱۳۷۵

✍

.....
.....
.....

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.

مواد مرتبط: ماده ۴۰ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک

واژگان دشوار: تکایا (جمع تکیه): جاهایی که در آن روضه خوانی و عزاداری کنند، عایدات (جمع عایده): درآمدها



.....

.....

.....

.....

ماده ۳۱

ثبت رقبه به عنوان وقفیت و حبس مثبت تولیت نیست.

مواد مرتبط: ماده ۳۹ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک

واژگان دشوار: رقبه: عین مال، مُثبت: ثابت کننده



.....

.....

.....

.....

ماده ۳۲

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

واژگان دشوار: مالیه: وزارت امور اقتصادی و دارایی، مؤسسات بلدی: شهرداری‌ها



.....

.....

.....

.....

نسبت به املاکی که با شرط خیار یا به عنوان قطعی با شرط نذر خارج و یا به عنوان قطعی با شرط وکالت منتقل شده است و به طور کلی نسبت به املاکی که به عنوان صلح یا به هر عنوان دیگر با حق استرداد، قبل از تاریخ اجرای این قانون^۱ انتقال داده شده، اعم از اینکه مدت خیار یا عمل به شرط و به طور 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 منتقل‌الیه پذیرفته می‌شود:

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

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

۳- در صورتی که در تاریخ اجرای قانون مصوب ۲۱ بهمن ۱۳۰۸ ملک مورد معامله در تصرف انتقال گیرنده بود و لااقل پنج سال از انقضاء موعده حق استرداد تا تاریخ مزبور گذشته باشد مشروط به دو شرط ذیل:^۲

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

ب- در صورتی که تا تاریخ تصویب این قانون ۲۸ دی ماه ۱۳۱۲ حکم قطعی بر بی‌حقی انتقال گیرنده یا قائم مقام قانونی او صادر نشده باشد.^۳

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

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

مواد مرتبط: مواد ۳۷ و ۱۱۶ قانون ثبت اسناد و املاک

واژگان دشوار: شرط نذر خارج: شرطی که ضمن عقد نذر صورت بگیرد (نذر یعنی تعهد انسان در برابر خداوند به قصد قربت برای مصرف مالی در جهت کار خیر)، بای نحو کان: به هر صورتی که باشد

۱- طبق ماده ۱۴۲ قدیم قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ از اول فروردین ۱۳۱۱ به موقع اجراء گذارده شده اما با الحاق موادی به قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ ماده ۱۴۲ مذکور به موضوع دیگری اختصاص یافته است.

۲- اصلاحی ۱۳۱۲/۱۰/۲۸

۳- اصلاحی ۱۳۱۲/۱۰/۲۸



ماده ۳۴ در مورد کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده (۳۳) قانون ثبت، راجع به اموال منقول و غیر منقول، 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 تنظیم کننده سند، درخواست کند. چنانچه بدهکار ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید بنا به تقاضای بستانکار، اداره ثبت پس از ارزیابی تمامی مورد معامله و قطعیت آن، حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی، با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتبه به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به رهن مسترد می‌نماید.^۱

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.^۲

تبصره ۲- نحوه ابلاغ اجرائیه، بازداشت مازاد مورد رهن و چگونگی ختم عملیات اجرایی و برگزاری مزایده و اعراض از رهن و سایر موارد به موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف مدت سه ماه از طرف سازمان ثبت و املاک کشور تهیه و به تصویب رئیس قوه قضاییه خواهد رسید.^۳

تبصره ۳- این قانون نسبت به اسناد تنظیمی و اجرائیه‌های صادره که قبل از تصویب این قانون مختمه نگردیده است نیز جاری است.^۴

مواد مرتبط: ماده ۷۷۷ قانون مدنی



۱- اصلاحی ۱۳۸۶/۱۱/۲۹

۲- اصلاحی ۱۳۸۶/۱۱/۲۹

۳- اصلاحی ۱۳۸۶/۱۱/۲۹

۴- اصلاحی ۱۳۸۶/۱۱/۲۹

ماده ۳۴ مکرر به موجب قانون اصلاح ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۲۹

منسوخ گردیده است.

.....

.....

.....

ماده ۳۵ محاکم عدلیه در هیچ مورد نسبت به وجه التزام مقرر در معاملات مذکور در ماده ۳۳ و

معاملات استقراضی بیش از صدی ۱۵ در سال به نسبت مدت تأخیر حکم نداده و ادارات ثبت بیش از صدی دوازده در سال ورقه لازم الاجرا صادر نخواهند کرد.^۱

.....

.....

.....

ماده ۳۶ خسارت تأخیر تأدیه در صورتی که در محاکم عدلیه مورد مطالبه واقع شود مشمول مواد

۴۲ و ۴۴ قانون تسریع محاکمات خواهد بود و در صورتی که به وسیله اداره ثبت مأخوذ شود از قرار صدی ۱۲ در سال بوده و تمام آن به طلبکار داده می شود.

وجه التزام در صورتی که در محاکم عدلیه مورد مطالبه واقع شود و بیش از صدی ده باشد مازاد از صدی ده تا صدی پانزده نیز مشمول مواد ۴۲ و ۴۴ قانون تسریع محاکمات است و چنانچه صدی ده یا کمتر باشد تمام آن به محکوم له داده خواهد شد و هر گاه وجه التزام به وسیله اداره ثبت مأخوذ شود منتهی از قرار صدی دوازده در سال است که تماماً به طلبکار داده می شود.^۲

مواد مرتبط: ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی

.....

.....

.....

۱- اصلاحی ۱۳۱۲/۱۲/۱۵
۲- مواد ۴۲ و ۴۴ «قانون تسریع محاکمات» مصوب ۱۳۰۹/۴/۳، به موجب بند ۱۳ ماده ۷۸۹ قانون آیین دادرسی مدنی منسوخ شده است.

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 لازم‌الرعايه خواهد بود.



ماده ۳۸ در موضوع انتقالات مذکور در ماده ۳۳ که قبل از تاریخ اجرای این قانون واقع شده محاکم مکلفند در مواردی که مطابق ماده مزبور حق تقاضای ثبت به انتقال دهنده داده شده، بر طبق ماده ۳۴ حکم به رد اصل و اجور و غیره داده و در مواردی که حق تقاضای ثبت به انتقال گیرنده داده شده است، حکم به مالکیت انتقال گیرنده بدهند اعم از 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 اجرا گذارند.
«در صورتی که مدعی اصل وجه و متفرعات را مطالبه کند محکمه نمی‌تواند حکم به تسلیم عین مال بدهد ولو اینکه انتقال دهنده به تسلیم عین مال حاضر شود.»



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



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



.....

.....

.....

ماده ۴۱ در صورتی که در اثنای مدت عملیات مقدماتی تقاضاکننده ثبت، 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 هر گاه مورد انتقال، ملکی باشد که نسبت به آن عرض حال اعتراضی داده شده است انتقال دهنده مکلف است در حین انتقال، انتقال‌گیرنده را از وجود معترض و در ظرف ده روز از تاریخ انتقال، معترض را از وقوع انتقال و اسم انتقال‌گیرنده به وسیله اظهارنامه رسمی مسبوق نماید و اگر انتقال‌دهنده 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 انتقال‌گیرنده را در همان مدت و به همان طریق از وقوع اعتراض مسبوق کند. منتقل‌الیه به محض ابلاغ اظهارنامه در مقابل معترض قائم‌مقام انتقال دهنده شده و دعوی بدن 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 انتقال‌گیرنده و یا معترض و مادام که ضرر و خسارت مزبور را جبران نکرده است به تقاضای انتقال‌گیرنده یا معترض توقیف خواهد شد.

تبصره- هر گاه معترض، حقوق ادعاییه خود را به دیگری انتقال دهد آن شخص بدون تجدید عرض حال قائم‌مقام او شده و از مواعیدی که برای معترض در تاریخ انتقال باقی است استفاده خواهد کرد.



ماده ۴۳ هر گاه انتقال به موجب سند عادی بوده و انتقال دهنده معامله خود را به اداره ثبت اطلاع نداد، چنانچه مدت اعتراض باقی است منتقل‌الیه مطابق مقررات عرض حال می‌دهد و چنانچه مدت منقضی شده منتقل‌الیه می‌تواند به وسیله اظهارنامه به انتقال دهنده اخطار نماید هر گاه مشارالیه معامله را در ظرف مدت ده روز از تاریخ اخطاریه تصدیق نمود ملک به نام انتقال‌گیرنده ثبت والا ملک به نام انتقال دهنده ثبت و انتقال‌گیرنده به موجب ماده ۱۰۵ و ۱۱۴ می‌تواند انتقال دهنده را تعقیب نماید.

هر گاه 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 انتقال‌گیرنده اعلان می‌شود و اگر اعلانات در جریان باشد بقیه اعلانات به نام انتقال‌گیرنده، با قید انتقال اصلاح می‌شود و اگر رجوع به اداره ثبت بعد از اتمام اعلانات باشد، ملک به اسم انتقال‌گیرنده به ثبت خواهد رسید.

اگر معلوم شود سند رسمی انتقال مجعول بوده مرتکب به پنج تا پانزده سال حبس با اعمال شاقه محکوم و به علاوه مفاد ماده (۱۱۴) درباره او مجری خواهد شد.^۱

رای وحدت رویه مرتبط: رای شماره ۱۵۵۴ مورخ ۱۳۴۴/۹/۲۲.



ماده ۴۴ هر گاه کسی که نسبت به ملک مورد ثبت اقامه دعوی کرده قبل از انقضای موعدهای مقرر در مواد ۱۷-۱۸ و ۱۹ فوت کرده یا مجنون یا مجبور شود مستدعی ثبت مکلف است مراتب را به اداره ثبت و پارکه بابت صلاحیتدار کتباً اطلاع داده و پس از معین شدن قائم‌مقام قانونی به او از طریق محکمه مربوطه اخطار نماید که مشارالیه در ظرف شصت روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه دعوی را تعقیب کند.

هر گاه قائم‌مقام قانونی در مدت مقرر دعوا را تعقیب نکرد محکمه قرار اسقاط دعوا را صادر می‌کند،

این قرار فقط قابل استیناف است.

واژگان دشوار: پارکه بدایت صلاحیتدار: دادسرای عمومی شهرستان محل اقامت محجور یا متوفی



ماده ۴۵ اگر به واسطه عدم اقدام در مورد مواد ۱۷-۱۸ و ۱۹ ملکی به ثبت رسیده و بعد معلوم شود عدم تعقیب یا عدم ابراز تصدیق به علت فوت یا جنون یا حجر طرف دعوا 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 می تواند 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 وراثی که ولی خاص (پدر یا جد پدری یا وصی منصوب مسلم الوصایه) دارند از تاریخ فوت و در غیر این موارد از تاریخ تعیین قیم یا مدیر تصفیه محسوب می شود. در مورد این ماده چنانچه مستدعی ثبت محکوم گردد و ملک را قبلاً به دیگری انتقال داده و در موقع اجرای حکم مفلس باشد و ثابت شود برای فرار از ادای حق طرف خود را مفلس کرده به حبس تأدیبی از یک سال تا دو سال محکوم خواهد شد. تعقیب جزایی در این مورد منوط به شکایت مدعی خصوصی است و با استرداد شکایت تعقیب موقوف می شود.



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.

مواد مرتبط: مواد ۲۲ و ۲۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک

رای وحدت رویه مرتبط: رای شماره ۵۶۹ مورخ ۱۳۷۰/۱۰/۱۰



ماده ۴۷ (در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه

مقتضی بداند)^۱ 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 هیبه‌نامه و شرکت‌نامه.

مواد مرتبط: ماده ۱ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ و تبصره ماده ۷ قانون اراضی شهری

مصوب ۱۳۶۶ و قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب

۱۳۹۰ و مواد ۲۷۶ تا ۲۷۹ قانون امور حسبی

رای وحدت رویه مرتبط: رای شماره ۴۳ مورخ ۱۳۵۱/۸/۱۰



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.^۲

رای وحدت رویه مرتبط: رای شماره ۶۷۲ مورخ ۱۳۸۳/۱۰/۱



۱- در سال ۱۳۵۳ عبارت صدر ماده در مورد بند یک با بخشنامه وزارت عدلیه الزامی گردیده است فقط بند ۲ ماده مشروط

به سه شرط صدر ماده می‌باشد که هنوز الزامی نشده است.

۲- مطابق نظر شورای نگهبان مورخ ۱۳۹۵/۸/۴ مفاد ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک که دلالت بر بی اعتبار دانستن اسناد عادی غیر رسمی دارد اطلاق آن در مورد سند عادی که قرائن و ادله قانونی یا شرعی معتبر بر صحت مفاد آن باشد خلاف شرع و باطل است و اما در مورد سند عادی همراه با قرائن و ادله فوق مانند سندی که بینه و شهادت شهود معتبر بر صحت آن باشد این اسناد معتبر است و این ماده در چنین مواردی تخصیص خورده است و مواد ۱۲۸۵ و ۱۲۹۱ قانون مدنی اشاره به این گونه اسنادی دارد.

ماده ۴۹

وظایف مسئولین دفاتر از قرار ذیل است:

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

مواد مرتبط: ماده ۷۴ قانون ثبت اسناد و املاک و مواد ۱ و ۲۰ و ۲۹ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۵۴ و مواد ۲۹ و ۳۶ و ۵۴ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۹۹

واژگان دشوار: سواد مصدق: نسخه رونوشت از سند اصلی (کپی برابر اصل)



ماده ۵۰

هر گاه مسئول دفتر در هويت متعاملين يا طرفي که تعهد می‌کند تردید داشته باشد باید دو نفر از اشخاص معروف و معتمد حضوراً هويت 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.

مواد مرتبط: مواد ۴۵ و ۴۶ قانون ثبت احوال مصوب ۱۳۵۵ و مواد ۵۰ و ۸۶ و ۱۰۲ قانون ثبت اسناد و املاک و بندهای ۷۹ و ۵۸۰ و ۶۷۳ و ۷۰۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی و قانون الزام اختصاص شماره ملی و کدپستی برای کلیه اتباع ایرانی مصوب ۱۳۷۶ و آیین‌نامه اجرایی آن مصوب ۱۳۷۸ و ماده ۳۸ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۹۹



ماده ۵۱

در مورد ماده فوق، شاهدهی که یک طرف از اصحاب معامله را معرفی می‌نماید نمی‌تواند معرف طرف دیگر باشد.

مواد مرتبط: ماده ۷ نظامنامه دفتر ثبت ازدواج و طلاق مصوب ۱۳۱۰/۷/۱۷



.....

.....

.....

ماده ۵۲

وقتی که مسئول دفتر نتواند به وسیله شهود معروف و معتمد، هويت اشخاص را معين کند باید از ثبت نمودن سند امتناع نماید.

مواد مرتبط: ماده ۹ نظامنامه دفتر ثبت ازدواج و طلاق مصوب ۱۳۱۰/۷/۱۷



.....

.....

.....

ماده ۵۳

مسئول دفتر نمی‌تواند اسنادی را که به منفعت خود یا کسانی که در تحت ولایت یا وصایت و یا قیمومیت او واقعدند یا با او قرابت نسبی تا درجه چهارم یا سببی تا درجه سوم دارند و یا در خدمت او هستند ثبت نماید.^۱

مواد مرتبط: ماده ۳۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترياران مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵



.....

.....

.....

ماده ۵۴

در مواقعی که مسئول دفتر به واسطه مرض و امثال آن از انجام وظیفه معذور است عمل ثبت به عهده مسئول دفتر دیگری که در آن حوزه مأموریت دارد واگذار خواهد شد.

در مورد ماده ۵۳ اگر مسئول دفتر منحصر به فرد باشد مشارالیه با حضور امین صلح و مدعی‌العموم محل یا نماینده او سند را ثبت خواهد کرد.

۱- به مواد ۱۰۳۱ تا ۱۰۳۳ قانون مدنی مراجعه شود.



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

مواد مرتبط: ماده ۳۱ و ۳۹ و ۴۲ و ۵۳ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۹۹

واژگان دشوار: ممضی: امضا کردن



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

مواد مرتبط: مواد ۱ و ۱۸ و ۲۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴

واژگان دشوار: ظهر: پشت



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

مواد مرتبط: ماده ۷۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴ و ماده ۴۳ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۹۹ و مواد ۱۲۰۷ و ۱۲۱۰ قانون مدنی



.....

.....

.....

ماده ۵۸

شهود باید موثق باشند علاوه بر این ورقه هویت (سجل احوال) خود را ارائه دهند.
مواد مرتبط: ماده ۳۸ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۹۹



.....

.....

.....

ماده ۵۹

شهادت اشخاص ذیل پذیرفته نخواهد شد:
۱- غیر رشید یا محجور ۲- کور یا گنگ ۳- اشخاص ذینفع در معامله ۴- خدمه مسئول دفتر ۵- خدمه اصحاب معامله.
مواد مرتبط: بند ۷۹ مجموعه بخشنامه های ثبتی



.....

.....

.....

ماده ۶۰

مسئول دفتر ثبت نباید اسناد راجع به معاملاتی را که مدلول آن مخالفت صریح با قوانین موضوعه مملکتی داشته باشد ثبت نماید.
مواد مرتبط: ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۵۴



.....

.....

.....

ماده ۶۱ هر گاه طرفین معامله یا شهود زبان فارسی را ندانند و مسئول دفتر نیز زبان آن‌ها را نداند اظهارات آن‌ها به وسیله مترجم رسمی ترجمه خواهد شد.

ترتیب تعیین مترجمین رسمی و میزان حقی که برای ترجمه و تصدیق ترجمه و سواد برداری از نقشه و تصدیق صحت سواد نقشه اخذ می‌شود به موجب نظامنامه از طرف وزارت عدلیه معین خواهد شد.

مواد مرتبط: ماده ۱ قانون راجع به ترجمه اظهارات و اسناد در محاکم و دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۶ و بند ۵۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی

.....

.....

.....

ماده ۶۲ تراشیدن و پاک کردن و الحاق کردن به هر نحوی از انتحاء 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.

مواد مرتبط: مواد ۵ و ۶ نظامنامه دفتر ثبت ازدواج طلاق مصوب ۱۳۱۰

.....

.....

.....

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

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

مواد مرتبط: ماده ۲۱ و ۶۷ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴

.....

.....

.....

ماده ۶۴

در صورتی که طرفین معامله و یا یکی از آن‌ها کور یا کر و گنگ و 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 امضای آن 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 با آن‌ها به اشاره مطلب را بفهماند. در مورد این ماده مراتب در سندی که ثبت می‌شود و در ستون ملاحظات دفتر باید قید گردد.

تبصره - ملغی شده است.^۱

مواد مرتبط: مواد مرتبط: مواد ۵۱ و ۵۸ و ۵۹ و ۶۶ و ۶۷ قانون ثبت اسناد و املاک



.....

.....

.....

ماده ۶۵

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

مواد مرتبط: ماده ۳۴ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۹۹



.....

.....

.....

ماده ۶۶

در موقعی که معامله راجع به اشخاص بی‌سواد است علاوه بر معرفی هر یک نفر مطلع با سواد 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.

مواد مرتبط: مواد ۶۴ و ۶۷ قانون ثبت اسناد و املاک



.....

.....

.....

ماده ۶۷

ثبت سند باید برای شخص بی سواد قرائت شده و این قرائت و همچنین رضایت مشارالیه باید در دفتر ثبت، قید و از طرف معتمد امضا گردد.

معامله کننده بی سواد نیز باید علامت انگشت خود را ذیل ثبت سند بگذارد.

مواد مرتبط: مواد ۶۴ و ۶۶ و ۶۷ قانون ثبت اسناد و املاک



.....

.....

.....

.....

ماده ۶۸

هر گاه 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.

مواد مرتبط: مواد ۲۱ و ۷۱ و ۱۰۰ به بعد قانون ثبت اسناد و املاک و ماده ۵۴۴ قانون مجازات اسلامی بخش تعزیرات مصوب ۱۳۷۵ و ماده ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴



.....

.....

.....

.....

ماده ۶۹

هر گاه 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 می نماید که حق خود را اخذ و برای باطل نمودن ثبت حاضر گردد.

مواد مرتبط: ماده ۴۴ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۹۹



.....

.....

.....

.....

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 آنکه مجموعیت آن ثابت شود.

انکار مندرجات اسناد رسمی راجع به اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال و یا تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال مسموع نیست مأمورین قضایی یا اداری که از راه حقوقی یا جزایی انکار فوق را مورد رسیدگی قرار داده و یا به نحوی از انحاء مندرجات سند رسمی را در خصوص رسید وجه یا مال یا تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال معتبر ندانند به شش ماه تا یک سال انفسال موقت محکوم خواهند شد.^۱

تبصره - هر گاه کسی که به موجب سند رسمی اقرار به اخذ وجه یا مالی کرده یا تأدیه وجه یا تسلیم مالی را تعهد نموده مدعی شود که اقرار یا تعهد او در مقابل سند رسمی یا عادی یا حواله یا برات یا چک 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

مواد مرتبط: مواد ۱۲۷۷ و ۱۲۸۶ و ۱۲۸۷ و ۱۲۹۰ تا ۱۲۹۳ و ۱۳۰۵ و ۱۳۰۹ قانون مدنی و مواد ۲۱۶ تا ۲۲۸ قانون آیین دادرسی مدنی و ماده ۱۸ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴ و ماده ۱۵ قانون تجارت الکترونیک مصوب ۱۳۸۲

✍

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 می شوند رسمیت و اعتبار خواهند داشت.

مواد مرتبط: ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی

✍