

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

قانون ثبت اسناد و املاک  
(نموداری)

گروه علمی موسسه آموزش عالی آزاد چتر دانش

انتشارات چتر دانش

- ◆ **عنوان قراردادی** : ایران. قوانین و احکام
- ◆ **عنوان و نام پدیدآور** : قانون ثبت اسناد و املاک نموداری/تدوین گروه علمی موسسه آموزش عالی آزاد چتر دانش.
- ◆ **مشخصات نشر** : تهران: چتر دانش، ۱۳۹۵.
- ◆ **مشخصات ظاهری** : ۴۸۸ ص؛ ۱۱ × ۱۷ س.م.
- ◆ **شابک** : ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۰۷۴-۸
- ◆ **وضعیت فهرست‌نویسی**: فیپا
- ◆ **موضوع** : ثبت -- ایران
- ◆ **موضوع** : Recording and registration -- Iran
- ◆ **شناسه افزوده** : موسسه آموزش عالی آزاد چتر دانش
- ◆ **رده بندی کنگره** : ب۳۹۵ ۱۳۹۵ /آ۲۸ /KM۵۶
- ◆ **رده بندی دیویی** : ۳۴۶/۵۵۰۴۳۸
- ◆ **شماره کتابشناسی ملی**: ۴۲۲۷۴۳۰

- ◆ **نام کتاب** : قانون ثبت اسناد و املاک نموداری
- ◆ **ناشر** : چتر دانش
- ◆ **تدوین** : گروه علمی موسسه آموزش عالی آزاد چتر دانش
- ◆ **نوبت و سال چاپ** : هفتم - ۱۴۰۲
- ◆ **شمارگان** : ۲۰۰۰
- ◆ **شابک** : ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۰۷۴-۸
- ◆ **قیمت** : ۱۶۵۰۰۰ تومان

فروشگاه مرکزی: تهران، میدان انقلاب، خمینری‌جاوید(اردیبهشت‌شمالی)، پلاک ۸۸

تلفن مرکز پخش: ۶۶۴۹۲۳۲۷ - تلفن فروشگاه کتاب: ۶۶۴۰۲۳۵۳

[nashr.chatr@gmail.com](mailto:nashr.chatr@gmail.com)

کلیه حقوق برای مؤلف و ناشر محفوظ است.

رشته حقوق با تمام شاخه‌ها و گرایش‌هایش، به‌منزله یکی از پرتعدادترین 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 به‌منصه‌ی ظهور برساند.

**فرزاد دانشور**

مدیر مسئول انتشارات چتر دانش

**قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ ..... ۱۰**

باب اول: تشکیلات اداری ثبت ..... ۱۰

باب دوم: ثبت عمومی ..... ۱۳

فصل اول: اعلان ثبت و تعیین حدود ..... ۱۳

فصل دوم: اعتراض ..... ۱۹

فصل سوم: در آثار ثبت ..... ۳۲

باب سوم: ثبت اسناد ..... ۶۳

فصل اول: مواد عمومی ..... ۶۳

فصل دوم: آثار ثبت اسناد ..... ۷۴

فصل سوم: در امانت اسناد ..... ۷۸

باب چهارم: دفاتر اسناد رسمی ..... ۸۲

باب پنجم: اجرای مفاد اسناد رسمی ..... ۸۷

باب ششم: جرایم و مجازات ..... ۹۱

باب هفتم: تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک ..... ۱۰۶

باب هشتم: مواد مخصوصه ..... ۱۱۷

باب نهم: مواد الحاقی به قانون ثبت اسناد و املاک ..... ۱۲۱

**آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷ ..... ۱۵۲**

فصل اول: دفاتر ثبت اسناد و املاک ..... ۱۵۲

فصل دوم: در شماره گذاری املاک و توزیع اظهارنامه..... ۱۵۶

فصل سوم: درخواست ثبت..... ۱۶۸

فصل چهارم: در آگهی‌های نوبتی و تحدیدی و تعیین حدود املاک..... ۱۸۴

فصل پنجم: در اعتراض..... ۱۹۸

فصل ششم: در ثبت املاک در دفتر املاک و ثبت انتقالات ملک ..... ۲۰۶

فصل هفتم: در وظایف محققین ثبت ..... ۲۳۳

فصل هشتم: در مقررات مختلف..... ۲۳۳

**قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷/۰۸/۲۲..... ۲۳۵**

**آیین‌نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب آذر ماه**

**سال ۱۳۵۷..... ۲۳۷**

**قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد**

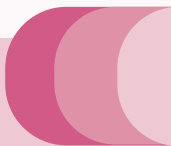
**سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۰۹/۲۰..... ۲۴۱**

**آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و**

**ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۱/۰۴/۲۵..... ۲۵۶**

**قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد**

**رسمی مصوب ۱۳۲۲/۰۶/۲۷..... ۲۷۳**



## قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سر دفتران و دفتریاران

مصوب ۱۳۵۴/۰۴/۲۵ ..... ۲۷۷

فصل اول: تشکیلات دفتر خانه..... ۲۷۷

فصل دوم: انتخاب سردفتران و دفتریاران و صلاحیت آن‌ها ..... ۲۷۹

فصل سوم: مقررات مربوط به دفتر و وظایف سردفتران و

دفتریاران..... ۲۸۶

فصل چهارم: تعقیب و مجازات انتظامی سردفتران و دفتریاران ۲۹۵

فصل پنجم: امور مالی..... ۳۰۳

فصل ششم: کانون سردفتران و دفتریاران..... ۳۰۶

فصل هفتم: مقررات مختلفه..... ۳۱۲

## آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و

دفتریاران مصوب ۱۳۹۹/۱۲/۲۸ ..... ۳۱۵

فصل اول: کلیات..... ۳۱۵

مبحث اول: اختصارات و تعاریف..... ۳۱۵

مبحث دوم: پذیرش سردفتر..... ۳۱۷

مبحث سوم: تأسیس دفترخانه..... ۳۱۹

فصل دوم: انتخاب سردفتران و دفتریاران..... ۳۲۱




مبحث اول: مدارک و شرایط لازم برای انتخاب..... ۳۲۱

|     |  |
|-----|--|
| ۳۲۳ | مبحث دوم: مراسم سوگند  |
| ۳۲۴ | مبحث سوم: تضامین   |
| ۳۲۵ | فصل سوم: انتخابات کانون  |
| ۳۳۲ | فصل چهارم: قواعد اداری حاکم بر دفترخانه                          |
| ۳۳۲ | مبحث اول: نحوه تنظیم و ثبت اسناد                                 |
| ۳۴۶ | مبحث دوم: حضور و مرخصی سردفتران و دفترباران                      |
| ۳۵۲ | فصل پنجم: تخلفات سردفتران و دفترباران و تعقیب انتظامی آنها       |
| ۳۵۲ | مبحث اول: تخلفات و تنبیهات                                       |
| ۳۵۸ | مبحث دوم: آیین دادرسی  |
|     | فصل ششم: مقررات مربوط به بیمه و بازنشستگی سردفتران و دفترباران   |
| ۳۶۳ | مبحث اول: مقررات مربوط به بیمه                                   |
| ۳۶۳ | مبحث دوم: مقررات مربوط به بازنشستگی                              |
|     | <b>لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض</b>   |
| ۳۷۷ | <b>مصوب دی ماه ۱۳۳۳</b>  |
|     | <b>آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی</b> |
| ۳۸۲ | <b>به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۸۷/۰۶/۱۱</b>                 |
| ۳۸۲ | فصل اول: تعاریف  |

|     |   |
|-----|---|
| ۳۸۷ | فصل دوم: صدور اجراییه                                     |
| ۳۹۵ | فصل سوم: ابلاغ  |
| ۴۰۱ | فصل چهارم: ترتیب اجراء                                    |
| ۴۱۱ | فصل پنجم: بازداشت اموال منقول                             |
| ۴۲۵ | فصل ششم: بازداشت اموال نزد شخص ثالث                       |
| ۴۳۰ | فصل هفتم: بازداشت اموال غیرمنقول                          |
| ۴۳۷ | فصل هشتم: ارزیابی   |
| ۴۴۱ | فصل نهم: در وثیقه   |
| ۴۵۰ | فصل دهم: در مزایده  |
| ۴۶۵ | فصل یازدهم: تخلیه و ختم عملیات اجرایی                     |
| ۴۶۹ | فصل دوازدهم: هزینه‌های اجرایی                             |
| ۴۷۴ | فصل سیزدهم: شکایت از عملیات اجرایی و طرز رسیدگی به شکایات |
| ۴۷۷ | فصل چهاردهم: امور متفرقه                                  |



## راهنما

خوانندگان گرامی! لازم به یادآوری است که نشانه‌های درج شده در ابتدای هر ماده قانونی نشانگر درجه اهمیت ماده‌های ذکر شده می‌باشد. به طوری که مواد قانونی که دارای علامت  می‌باشند از بیشترین درجه اهمیت نسبت به سایر مواد قانونی برخوردار هستند. که این مواد را ممتاز می‌نامیم و بدیهی است سایر مواد از لحاظ اهمیت آزمون و کاربردی از اهمیت کمتری برخوردارند. به طوری که علامت‌های   در ابتدای سایر مواد قانونی به تدریج نشانگر درجه اهمیت خیلی مهم و مهم می‌باشند.

لازم به ذکر است آن دسته از مواد قانونی که در ابتدای آنها هیچ نشانه‌ای وجود ندارد از درجه اهمیت آزمون و کاربردی پایین‌تری نسبت به سایر مواد قرار دارند.

## قانون ثبت اسناد و املاک

مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶

### باب اول: تشکیلات اداری ثبت

**ماده ۱-** در حوزه ابتدایی به اقتضای اهمیت محل،

◀ یک اداره یا  
 ▶ تأسیس می‌شود.  
 ▶ دایره ثبت اسناد و املاک

◀ هر اداره یا  
 ▶ ممکن است  
 ▶ دایره ثبت دارای  
 ▶ شعبی باشد.

◀ مدیران و  
 ▶ نمایندگان ثبت و  
 ▶ مسئولین دفاتر و  
 ▶ صاحبان دفاتر اسناد رسمی  
**ماده ۲-**

جز در محل مأموریت خود نمی‌توانند انجام وظیفه نمایند اقدامات آنها در خارج از آن محل، اثر قانونی ندارد.

**ماده ۳ و ۴ و ۵-** ملغی شده است.

**ماده ۱۶-** برای رسیدگی به ◀ کلیه اختلافات و ◀ مربوط به  
◀ اشتباهات

امور ثبت اسناد و املاک در مقر هر دادگاه استان **هیئتی به نام**

◀ مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او  
**هیئت نظارت** ◀ دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب  
وزیر دادگستری

تشکیل می‌شود.

◀ کلیه اختلافات و ◀ مربوط به امور ثبتی در  
هیئت مزبور به ◀ اشتباهات

**حوزه قضایی استان** رسیدگی می‌نماید.

◀ یک عضو علی‌البدل از قضات دادگستری یا  
برای این هیئت ◀ کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر  
دادگستری تعیین خواهد شد.

|            |               |                           |
|------------|---------------|---------------------------|
|            | ◀ ثبت اسناد و |                           |
|            | ◀ املاک و     |                           |
| آنها مطابق | ◀ عده و       | □ ماده ۷- دفاتر لازم برای |
|            | ◀ نوع و       |                           |
|            | ◀ ترتیب       |                           |

نظام‌نامه‌ای که از طرف وزارت عدلیه تنظیم می‌شود معین خواهد شد.

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

## باب دوم: ثبت عمومی

## فصل اول: اعلان ثبت و تحدید حدود

▣ ماده ۹- در نقاطی که اداره ثبت موجود و در سایر نقاط است از تاریخ اجرای این قانون

▣ اداره یا  
 ▣ دایره ثبت وزارت عدلیه حوزه هر اداره یا  
 پس از تشکیل ▣ دایره ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و  
 به ثبت کلیه اموال غیرمنقول واقع در هر  
 ناحیه اقدام می‌کند.

▣ ماده ۱۰- قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه،

▣ حدود ناحیه مزبور و  
 ▣ اینکه املاک واقع در آن به وسیله اعلان در جراید به اطلاع  
 ناحیه باید به ثبت برسد

عموم خواهد رسید. اعلان مزبور در ظرف سی روز سه مرتبه منتشر می‌شود.

### ماده ۱۱-۱

◀ از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده

◀ ده تا  
روز باید متصرفین به عنوان

◀ شصت

◀ مالکیت و

نسبت به املاک

◀ اشخاص مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲

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  
که از طرف اداره ثبت برای هر یک معین

◀ شماره‌ای

شده در روزنامه‌ها آگهی نماید

◀ تا شصت روز فقط

منتشر خواهد شد

و این آگهی در دو نوبت

◀ به فاصله بیست روز

تبصره ۱- 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 قائم‌مقام 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 قائم‌مقام قانونی او محسوب می‌شود

داشته باشد.

رأی وحدت رویه شماره ۵۶۹ - ۱۰/۱۰/۱۳۷۰

### هیئت عمومی دیوان عالی کشور

دادگستری مرجع رسمی رسیدگی به تظلمات و شکایات می‌باشد و اصل یکصد و پنجاه و نهم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران بر این امر تأکید دارد. الزام قانونی مالکین به تقاضای ثبت ملک خود در نقاطی که ثبت عمومی املاک آگهی شده مانع از این نمی‌باشد که محاکم عمومی دادگستری به اختلاف متداعیین در اصل مالکیت ملکی که به ثبت نرسیده رسیدگی نمایند بنابراین رأی شعبه ۲۲ دیوان عالی کشور که با این نظر مطابقت دارد صحیح تشخیص می‌شود.

▣ **ماده ۱۲**<sup>۱</sup> - نسبت به املاکی که **مجهول‌المالک** اعلان شده اشخاصی که حق تقاضای ثبت دارند می‌توانند در ظرف مدت **دو سال** از تاریخ اجرای این قانون تقاضای ثبت نمایند

◀ و پس از گذشتن مدت دو سال معاملات 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 حق الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد.

**مواد ۱۳ و ۱۳ مکرر** - به موجب قانون اصلاحی ۱۳۲۲/۰۳/۱۰ نسخ شده است.

#### ▣ ماده ۱۴ - تعیین حدود املاک واقعه

◀ در هر ناحیه متدرجاً به ترتیب نمره املاک مطابق نظامنامه 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 نظامنامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی

منتشر خواهد شد.

### ماده ۱۵ -

◀ اگر تقاضاکننده در موقع تعیین حدود  
 ◀ خود یا  
 ◀ نماینده‌اش

حاضر نباشد ملک مورد تقاضا با حدود اظهار شده از طرف  
 مجاورین تعیین خواهد شد.

◀ هرگاه مجاورین نیز در موقع تعیین حاضر نشوند و  
 به این جهت حدود ملک تعیین نگردد اعلان تعیین حدود  
 نسبت به آن املاک تجدید می‌شود و

◀ اگر برای مرتبه دوم نیز تقاضاکننده و مجاورین هیچ  
 یک حاضر نشوند و تعیین حدود به عمل نیاید حق‌الثبت  
 ملک دو برابر اخذ خواهد شد.

### تبصره<sup>۱</sup> - هرگاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی

◀ تثبیت و  
 ◀ باشد تعیین حدود بدون انتشار آگهی با تبعیت  
 ◀ معین

از حدود مجاورین به عمل خواهد آمد و در این مورد در صورتی که

◀ یک یا  
 ◀ چند حد  
 ◀ ملک مورد تعیین 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.

### 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 ◀ که در ضمن اعلان نوبتی معین  
شعبه ثبتی ◀

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.
- 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.

### ▣ ماده ۱۷-

هر گاه راجع به ملک مورد تقاضای ثبت بین

- ◀ تقاضاکننده و
- قبل از انتشار اولین اعلان نوبتی اقامه
- ◀ دیگری

- ◀ طرف دعوی
- شده و در جریان باشد کسی که
- ◀ یا تقاضاکننده است

باید از تاریخ نشر ◀ اولین اعلان نوبتی ◀ تصدیق محکمه را  
تا ۹۰ روز ◀

مشعر به جریان دعوی به اداره ثبت تسلیم نماید و الاّ حق او ساقط خواهد شد.

**تبصره-** در مواردی که اداره ثبت تشخیص دهد

◀ تصدیق مزبور خارج از مدت  
◀ به اداره ثبت تسلیم گردیده

موافق ماده ۱۶ عمل خواهد شد.

**ماده ۱۸-** در صورتی که محکمه قرار عدم صلاحیت خود را صادر نماید

◀ مکلف است پس از قطعیت قرار مزبور به تقاضای مدعی،  
◀ دوسیه (پرونده) 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  
دعوی خود را تعقیب نکرد (مسکوت گذاشت)

◀ محکمه مکلف است به تقاضای مستدعی ثبت،

◀ قرار اسقاط دعوی اعتراض را صادر نماید.

◀ از این قرار می‌توان استیناف (تجدیدنظر) داد.

رای استیناف قابل تمیز نیست.

رأی وحدت رویه شماره ۲۹۱۲ - ۱۳۳۷/۱۰/۰۲

### هیئت عمومی دیوان عالی کشور

مستتبط از ذیل ماده ۱۸ قانون ثبت که صدور قرار را مقید به تقاضای مستدعی ثبت نموده، این است که اگر قبل از تقاضای سقوط، معترض درخواست تعقیب کرده باشد دیگر موجبی برای صدور قرار اسقاط دعوی نیست؛ بنابراین نظر شعبه پنجم دیوان کشور صحیح است.

▣▣▣ **ماده ۱۸ مکرر ۱** - در صورت فوت معترض به ثبت، اعم از اینکه تاریخ فوت قبل یا بعد از اجرای این قانون باشد هرگاه معترض علیه نتواند ◀ تمام یا ◀◀ بعض از وراث را معرفی نماید به تقاضای او به شرح

زیر اقدام می‌شود:

۱- در مورد اول: دادگاه مراتب را به دادستان محل ابلاغ می‌کند که در صورت وجود وراث محجور، نسبت به

◀ نصب قیم  
◀◀ و تعقیب 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.

- ◀ یک نوبت در یکی از روزنامه‌های ابلاغ قرار مزبور محل یا نزدیک مقر دادگاه

آگهی خواهد شد و اگر ظرف مدت مقرر از قرار صادر، پژوهش خواهی نشود قرار مذکور 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 وارث 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.

▣ تبصره ۱- هرگاه دعوا از طرف یکی از وراث تعقیب شود

◀ درخواست‌دهنده باید دلیل

مثبت وراثت خود را پیوست و

◀ میزان سهم‌الارث خود را صریحاً

در برگ درخواست قید نماید.

در مواردی که درخواست تعقیب فاقد شرایط فوق باشد

◀ به متقاضی اخطار می‌شود که ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ،

درخواست خود را تکمیل کند.

◀ در صورت عدم تکمیل، اگر مدت مقرر در بند یک ماده ۱۸

مکرر منقضی شده باشد قرار سقوط دعوا صادر خواهد شد.

### ماده ۱۹- II

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 حال ◀ مستقیماً به یا  
◀ 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.

II **ماده ۱۹ مکرراً-** هرگاه ◀ مالکیت متقاضیان ثبت یا  
◀ دعوای اعتراض  
دارای

منشأ واحد بوده و تعداد ◀ معترضین و یا  
 متقاضیان ثبت و یا ◀ بیش از ۱۵ نفر  
 وراث آنان ◀

باشد به درخواست ◀ معترض یا  
 دادخواست و ضمائ آن ◀ پژوهش‌خواه

به دو نفر از شرکا یا ◀ ابلاغ می‌شود و به علاوه  
 وراثی که سهام زیادتری دارند ◀

مفاد دادخواست و ◀ در یکی از روزنامه‌های  
 پیوست‌های آن ◀

کثیرالانتشار مرکز و ◀ سه دفعه متوالی آگهی  
 یکی از روزنامه‌های محل یا ◀  
 نزدیک مقر دادگاه ◀

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  
اخطاریه انتخاب و
- ◀ مراتب برای اطلاع سایرین یک نوبت در یکی از روزنامه‌های  
کثیرالانتشار مرکز و
- ◀ یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی 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 ◀ ولو آنکه سهم کمترین داشته  
◀ وراثت،

باشند و به وسیله وکیل دادگستری در دادرسی مداخله نمایند به

جای شریک ◀ ملک و  
◀ یا وراثتی

که سهم 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.

▣ ماده ۲۰ - مجاوری که نسبت به  
◀ حدود یا  
◀ حقوق ارتفاقی

حق برای خود قائل است می‌تواند فقط تا سی روز از تاریخ تنظیم  
صورت‌مجلس تحدیدحدود 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.

تقاضا کننده 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 ۱-

◀ در دعوی 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

صورت مجلس تحدید حدود تعیین شده است

◀ دادگاه در جلسه اداری فوق العاده رسیدگی حسب مورد قرار

رد یا ◀ را صادر

◀ سقوط دعوی

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 **هیئت نظارت** شکایت نماید. رأی هیئت نظارت **قطعی** است.

در صورتی که اقامتگاه معترض معلوم نباشد

◀ نظر واحد ثبتی یک نوبت در روزنامه‌ای که برای آگهی‌های

ثبتی تعیین شده منتشر می‌گردد و

◀ معترض می‌تواند ظرف ده روز از تاریخ انتشار آگهی به

هیئت نظارت شکایت نماید.

### فصل سوم: در آثار ثبت

▣▣▣ ماده ۲۱- پس از اتمام عملیات مقدماتی

- ◀ ثبت ملک در دفتر املاک ثبت شده و
- ◀ سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک داده می‌شود.

▣▣▣ ماده ۲۲-

همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید

- ◀ دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا
- ◀ کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال
- نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا
- ◀ اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد
- مالک خواهد شناخت.

در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وراثت ثبت

- ◀ که وراثت و
- ◀ انحصار آنها محرز و
- می‌شود
- ◀ 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
- دعوی که حکم در آن

موضوع صادر شده از دعاوی مختومه محسوب شود.<sup>۱</sup>

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

به هیچ عنوان و در هیچ صورت خللی وارد نمی‌آورد.

**ماده ۲۴-** پس از انقضای مدت اعتراض دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت تزییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد

- ◀ نه به‌عنوان قیمت نه
  - ◀ خواه
  - ◀ حقوقی باشد
  - ◀ به هیچ عنوان دیگر
  - ◀ خواه جزایی
- در مورد

۱. مطابق نظر شورای نگهبان مورخ ۱۳۹۵/۰۸/۰۴ 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 برنامه‌های توسعه کشور مراجعه شود.

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<sup>۱</sup>** - حدود صلاحیت و وظایف هیئت 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 هیئت نظارت است.

۲- هرگاه هیئت 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 می‌گردد.  
 اصلاح

◀ ثبت ملک و یا  
 ثبت انتقالات بعدی صرفاً به علت عدم  
 ۳- هرگاه در موقع 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 باشد هیئت نظارت پس از  
 حکم نهایی دادگاه

- ◀ 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 هیئت نظارت مطرح می‌شود و در صورتی که

- ◀ پس از رسیدگی وقوع اشتباه
- ◀ محرز و
- ◀ تشخیص گردد
- ◀ مسلم

و اصلاح اشتباه به حق کسی خلل نرساند و در صورتی

- ◀ هیئت نظارت دستور رفع اشتباه و
- ◀ اصلاح مزبور
- ◀ اصلاح آن را صادر می‌نماید که

خللی به حق کسی برساند به شخص ذی‌نفع اخطار می‌کند که

- ◀ می تواند به دادگاه مراجعه نماید و
- در دادگاه ▶ اداره ثبت دستور رفع اشتباه یا
- اصلاح آن را پس از تعیین تکلیف نهایی ▶

صادر خواهد نمود.

- ۵- رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت ▶ کلاً یا
- بعضاً ▶

خواه نسبت به اصل ملک خواه نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی آن با هیئت نظارت است.

- ۶- ▶ رسیدگی و ▶ که در عملیات تفکیکی رخ دهد و منتج
- رفع اشتباهی ▶

- به ▶ انتقال رسمی یا ▶ با هیئت نظارت است مشروط
- ثبت دفتر املاک شود ▶

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 ▶ با هیئت نظارت ▶
- صدور دستور لازم ▶

خواهد بود.

۸- رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت

در مورد ◀ تخلفات و  
 ◀ اشتباهات اجرایی با هیئت نظارت است.

### تبصره ۱۱-

◀ در مواردی که بر حسب تشخیص هیئت 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.

تبصره ۲۲- در صورتی که اشتباه از طرف درخواست‌کننده ثبت  
 باشد هزینه تجدید عملیات ثبت به طریقی که در آیین‌نامه تعیین  
 خواهد شد به عهده درخواست‌کننده خواهد بود.

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

۱- الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸

۲- الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸

۳- الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸

## تبصره ۴-۱

یک و

پنج و

هفت

آرای هیئت نظارت فقط در مورد بندهای

این ماده بر اثر شکایت ذی‌نفع قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت خواهد بود، ولی مدیر کل ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه در

متناقض و یا

خلاف قانون

مواردی که آرای هیئت‌های نظارت،

صادر شده باشد، موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر به شورای عالی ثبت ارجاع می‌نماید و در صورتی که رأی هیئت 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 هیئت‌های نظارت لازم‌الاتباع خواهد بود.

یک و

پنج و

هفت،

تبصره ۵-۲ در مورد بندهای رأی هیئت نظارت

برای اطلاع ذی‌نفع به مدت **بیست روز** در تابلوی اعلانات

۱- الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸

۲- الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸

- ◀ ثبت محل، الصاق و می‌شود.
- ◀ سپس به موقع اجرا گذاشته

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.

هر گاه شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی، رأی هیئت نظارت را تأیید نماید عملیات اجرایی تعقیب می‌گردد.

▣ **ماده ۲۵ مکرر**<sup>۱</sup> - مرجع تجدیدنظر نسبت به آراء هیئت نظارت، شورای عالی ثبت خواهد بود که دارای دو شعبه به شرح زیر است:

- ◀ الف - شعبه مربوط به املاک.
- ◀ ب - شعبه مربوط به اسناد.

- ◀ 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.