

بِسْمِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مجموعه قوانین ثبت اسناد و املاک



تدوین:

گروه علمی موسسه آموزش عالی آزاد چتر دانش

انتشارات چتر دانش

| | |
|---------------------|---|
| عنوان قراردادی | : ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc. |
| عنوان و نام پدیدآور | : مجموعه قوانین ثبت اسناد و املاک/ تدوین گروه علمی موسسه آموزش عالی آزاد چتر دانش. |
| مشخصات نشر | : تهران: چتر دانش ، ۱۳۹۷. |
| مشخصات ظاهری | : ۴۰۲ص. ؛ ۱۴/۵×۲۱/۵ س.م. |
| شابک | : ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۲۴۰-۷ |
| وضعیت فهرست نویسی | : فیپا |
| موضوع | : ثبت -- ایران |
| موضوع | : Recording and registration -- Iran |
| شناسه افزوده | : موسسه آموزش عالی آزاد چتر دانش |
| رده بندی کنگره | : KMH۵۶/۱۲۸۱۳۹۷ |
| رده بندی دیویی | : ۳۴۶/۵۵۰۴۳۸ |
| شماره کتابشناسی ملی | : ۵۳۶۱۳۸۹ |

| | |
|----------------|--|
| نام کتاب | : مجموعه قوانین ثبت اسناد و املاک |
| ناشر | : چتر دانش |
| تدوین | : گروه علمی موسسه آموزش عالی آزاد چتر دانش |
| نوبت و سال چاپ | : دوم - ۱۴۰۰ |
| شمارگان | : ۱۰۰۰ |
| شابک | : ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۲۴۰-۷ |
| قیمت | : ۲۲۰۰۰۰ تومان |

فروشگاه مرکزی: تهران، میدان انقلاب، خمییری جاوید(اردیبهشت شمالی)، پلاک ۸۸
تلفن مرکز پخش: ۶۶۴۹۲۳۲۷ - تلفن فروشگاه کتاب: ۶۶۴۰۲۳۵۳
پست الکترونیک: nashr.chatr@gmail.com
کلیه حقوق برای مؤلف و ناشر محفوظ است.

سخن ناشر

رشته‌ی حقوق با تمام شاخه‌ها و گرایش‌هایش، به‌منزله‌ی یکی از پرطرفدارترین رشته‌های دانشگاهی کشور، تعداد فراوانی از دانشجویان علوم انسانی را به‌خود جلب کرده است؛ دانشجویانی که پس از تحصیل، وارد عرصه‌ی 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، مجموعه‌ی 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 رشته‌ی 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.

مؤسسه‌ی آموزش عالی آزاد چتردانش، در مقام مؤسسه‌ای پیشگام در امر نشر کتب آموزشی روزآمد و غنی، توانسته است گام‌های مؤثری در همراهی با دانشجویان رشته‌ی 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 ارائه‌ی خدمات درخشان، شایستگی‌های خود را در این حوزه‌ی 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 ... ۲۰ | |
| باب اول: تشکیلات اداری ثبت..... ۲۰ | |
| باب دوم: ثبت عمومی..... ۲۰ | |
| فصل اول: اعلان ثبت و تحدید حدود..... ۲۰ | |
| فصل دوم: اعتراض..... ۲۳ | |
| فصل سوم: در آثار ثبت..... ۲۷ | |
| باب سوم: ثبت اسناد..... ۳۷ | |
| فصل اول: مواد عمومی..... ۳۷ | |
| فصل دوم: آثار ثبت اسناد..... ۴۰ | |
| فصل سوم: در امانت اسناد..... ۴۱ | |
| باب چهارم: دفاتر اسناد رسمی..... ۴۳ | |
| باب پنجم: اجراء مفاد اسناد رسمی..... ۴۴ | |
| باب ششم: جرائم و مجازات..... ۴۵ | |
| باب هفتم: تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک..... ۴۹ | |
| باب هشتم: مواد مخصوصه..... ۵۳ | |
| باب نهم: مواد الحاقی به قانون ثبت اسناد و املاک..... ۵۴ | |
| قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۵۴/۴/۹..... ۶۶ | |
| آیین نامه راجع به ماده ۲۹۹ قانون امور حسبی مصوب سال ۱۳۲۲ وزارت دادگستری... ۷۰ | |
| آیین نامه راجع به مواد ۲۷۹ و ۲۸۸ قانون امور حسبی مصوب سال ۱۳۲۲ وزارت دادگستری..... ۷۳ | |
| آیین نامه قانون ثبت املاک (مصوب سال ۱۳۱۷ با اصلاحیه بعدی)..... ۷۴ | |
| فصل اول: دفاتر ثبت اسناد و املاک..... ۷۴ | |
| فصل دوم: در شماره گذاری املاک و توزیع اظهار نامه..... ۷۵ | |
| فصل سوم: درخواست ثبت..... ۷۹ | |
| فصل چهارم: در آگهی های نوبتی و تحدیدی و تعیین حدود املاک..... ۸۴ | |
| فصل پنجم: در اعتراض..... ۹۰ | |
| فصل ششم: در ثبت املاک در دفتر املاک و ثبت انتقالات ملک..... ۹۳ | |
| فصل هفتم: این فصل شامل مواد ۱۲۷ تا ۱۶۰ مربوط به محققین ثبت بوده که با حذف محققین ثبت از تشکیلات سازمان ثبت، عملاً ملغی شده است..... ۱۰۴ | |
| فصل هشتم: در مقررات مختلف..... ۱۰۴ | |
| قانون تمدید مهلت مقرر در تبصره ۶ ماده ۱ اصلاحی ماده ۱۴۷ قانون ثبت اسناد و | |

- املاک مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱..... ۱۰۵
- آیین نامه اجرایی قانون اصلاح مواد ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون
 ثبت مصوب ۱۳۷۱/۱/۱۹..... ۱۰۶
- قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۲۲/۶/۲۷
 ۱۲۸.....
- آیین نامه هیأت تشخیص موضوع ماده (۱۴۵) قانون ثبت مصوب ۱۳۵۲/۹/۱۵ با
 اصلاحات و الحاقات بعدی..... ۱۳۰
- آیین نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت و شورای عالی
 (مصوب ۱۳۵۲/۲/۱۶ وزارت دادگستری)..... ۱۳۳
- فصل اول: اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت و شورای عالی..... ۱۳۳
- فصل دوم: مواد متفرقه..... ۱۳۹
- آیین نامه اجرایی تبصره (۳) ماده (۲) قانون اصلاح مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) اصلاحی
 قانون ثبت اسناد و املاک کشور..... ۱۴۱
- آیین نامه اجرایی صدور اسناد مالکیت اراضی کشاورزی مصوب ۱۳۸۵/۰۱/۱۶..... ۱۴۳
- قانون تعیین تکلیف پرونده های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض
 آن ها در مراجع قضایی از بین رفته است. مصوب ۱۳۷۳/۰۲/۲۵..... ۱۴۵
- قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب
 ۱۳۹۰/۰۹/۲۰..... ۱۴۶
- آیین نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد
 سند رسمی مصوب ۱۳۹۱/۰۴/۲۵..... ۱۵۴
- لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب دی ماه
 ۱۳۳۳ کمیسیون های مشترک دو مجلس با اصلاحیه های بعدی..... ۱۶۲
- مصوبه شورای عالی اداری در زمینه بهبود سیستم ها و روش های انجام کار مصوب
 ۱۳۷۲/۳/۴..... ۱۶۵
- فهرست اشتباهات ثبتی موضوع رأی مورخ ۱۳۳۳/۱۱/۱۶ هیأت نظارت..... ۱۶۸
- قانون ثبت املاک در مناطق عشایری مصوب ۱۳۴۴/۱۲/۱۵..... ۱۷۳
- قانون متمم قانون ثبت املاک در مناطق عشایری مصوب ۱۳۵۲/۹/۱۲..... ۱۷۵
- قانون صدور اسناد مالکیت اراضی مشمول اصلاحات ارضی در روستاها و شهرهای
 مشمول مصوب ۱۳۷۲/۰۷/۱۱..... ۱۷۶
- آیین نامه اجرایی قانون صدور اسناد مالکیت اراضی مشمول اصلاحات ارضی در
 روستاها و شهرهای مشمول مصوب ۱۳۷۴/۰۲/۰۳..... ۱۷۷

| | |
|---|-----|
| قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته‌اند مصوب ۱۳۷۰/۲/۱۷ | ۱۷۹ |
| مجمع تشخیص مصلحت نظام | ۱۷۹ |
| آیین نامه اجرایی قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته‌اند مصوب ۱۳۷۰/۰۷/۱۷ | ۱۸۳ |
| بخش اول: املاک..... | ۱۸۳ |
| بخش دوم: اسناد و ثبت شرکت‌ها..... | ۱۸۷ |
| بخش سوم: امور متفرقه‌ها..... | ۱۸۸ |
| قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۶۳/۱/۲۸ با اصلاحات و الحاقات بعدی..... | ۱۹۰ |
| آیین نامه اجرایی قانون ابطال اسناد و فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۷۴/۲/۳ | ۱۹۲ |
| قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادهای مصوب ۱۳۷۰/۱۲/۱۵ | ۲۰۲ |
| قانون تفسیر قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادهای مصوب ۱۳۷۰/۱۲/۱۵ | ۲۰۴ |
| مجمع تشخیص مصلحت نظام..... | ۲۰۴ |
| آیین نامه استملاک اتباع خارجه مصوب ۱۳۲۸ با اصلاحات و الحاقات بعدی..... | ۲۰۵ |
| تصویب نامه راجع به استملاک اتباع خارجه مصوب مهر ۱۳۴۲ | ۲۰۸ |
| آیین نامه اجرایی تصویب نامه قانونی مورخ ۱۳۴۲/۷/۱۳ راجع به استملاک اتباع بیگانه در ایران..... | ۲۰۹ |
| قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی..... | ۲۱۱ |
| فصل اول: تشکیلات دفتر خانه..... | ۲۱۱ |
| فصل دوم: انتخاب سردفتران و دفترباران و صلاحیت آن‌ها..... | ۲۱۲ |
| فصل سوم: مقررات مربوط به دفتر و وظایف سردفتران و دفترباران..... | ۲۱۶ |
| فصل چهارم: تعقیب و مجازات انتظامی سردفتران و دفترباران..... | ۲۱۹ |
| فصل پنجم: امور مالی..... | ۲۲۲ |
| فصل ششم: کانون سردفتران و دفترباران..... | ۲۲۴ |
| فصل هفتم: مقررات مختلفه..... | ۲۲۷ |
| آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۹۹/۱۲/۲۸ | ۲۲۹ |

| | |
|-----|--|
| ۲۲۹ | فصل اول: کلیات..... |
| ۲۲۹ | مبحث اول: اختصارات و تعاریف..... |
| ۲۳۱ | مبحث سوم: تأسیس دفترخانه..... |
| ۲۳۲ | فصل دوم: انتخاب سردفتران و دفتریاران..... |
| ۲۳۲ | مبحث اول: مدارک و شرایط لازم برای انتخاب..... |
| ۲۳۳ | مبحث دوم: مراسم سوگند..... |
| ۲۳۳ | مبحث سوم: تضامین..... |
| ۲۳۴ | فصل سوم: انتخابات کانون..... |
| ۲۳۸ | فصل چهارم: قواعد اداری حاکم بر دفترخانه..... |
| ۲۳۸ | مبحث اول: نحوه تنظیم و ثبت اسناد..... |
| ۲۴۵ | مبحث دوم: حضور و مرخصی سردفتران و دفتریاران..... |
| ۲۴۸ | فصل پنجم: تخلفات سردفتران و دفتریاران و تعقیب انتظامی آن‌ها..... |
| ۲۴۸ | مبحث اول: تخلفات و تنبیهات..... |
| ۲۵۲ | مبحث دوم: آیین دادرسی..... |
| ۲۵۵ | فصل ششم: مقررات مربوط به بیمه و بازنشستگی سردفتران و دفتریاران..... |
| ۲۵۵ | مبحث اول: مقررات مربوط به بیمه..... |
| ۲۵۷ | مبحث دوم: مقررات مربوط به بازنشستگی..... |
| ۲۶۲ | آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۱۷/۲/۱۳ وزارت دادگستری..... |
| ۲۶۲ | در کلیات..... |
| ۲۶۴ | باب اول: در تنظیم اسناد و ثبت آن..... |
| ۲۶۶ | فصل اول: در معاملات و قراردادها..... |
| ۲۶۷ | فصل دوم: در معاملات غیرمنقول..... |
| ۲۶۹ | باب دوم: صدور ورقه اجرائیه..... |
| ۲۷۰ | باب سوم: در حق الثبت و تعرفه حق التحریر..... |
| ۲۷۱ | در موارد مختلفه..... |
| | قانون اصلاح پاره‌ای از مواد قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و |
| ۲۷۲ | دفتریاران مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵..... |
| | قانون توزیع حق التحریر دفاتر اسناد رسمی موضوع ماده ۵۴ (قانون دفاتر اسناد |
| ۲۷۳ | رسمی مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵) مصوب ۱۳۷۳/۲/۲۸..... |
| | آیین نامه ثبت انتقالات و معاملات کشتی ها مصوب ۱۳۴۲/۰۶/۱۳ هیأت وزیران |
| ۲۷۴ | |

| | |
|---|-----|
| قانون راجع به رشد متعاملین مصوب ۱۳۱۳/۶/۱۳..... | ۲۷۷ |
| آیین نامه کاربردی شدن کارت شناسایی ملی مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۵..... | ۲۷۸ |
| قانون ثبت اختراعات، طرح‌های صنعتی و علائم تجاری مصوب ۱۳۸۶/۰۸/۰۷..... | ۲۸۰ |
| فصل اول: اختراعات | ۲۸۰ |
| فصل دوم: طرح‌های صنعتی..... | ۲۸۹ |
| فصل سوم: علائم، علائم جمعی و نام‌های تجاری | ۲۹۲ |
| قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵/۵/۲۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی..... | ۳۰۱ |
| آیین نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی (مصوب ۱۳۸۶/۱۲/۲۶ رئیس جمهور) با اصلاحات و الحاقات بعدی..... | ۳۰۴ |
| آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی..... | ۳۰۹ |
| فصل اول: تعاریف | ۳۰۹ |
| فصل دوم: صدور اجراییه | ۳۱۱ |
| فصل سوم: ابلاغ | ۳۱۵ |
| فصل چهارم: ترتیب اجراء | ۳۱۸ |
| فصل پنجم: بازداشت اموال منقول | ۳۲۲ |
| فصل ششم: بازداشت اموال نزد شخص ثالث | ۳۲۹ |
| فصل هفتم: بازداشت اموال غیرمنقول | ۳۳۱ |
| فصل هشتم: ارزیابی | ۳۳۵ |
| فصل نهم: در وثیقه | ۳۳۷ |
| فصل دهم: در مزایده | ۳۴۱ |
| فصل یازدهم: تخلیه و ختم عملیات اجرایی | ۳۴۷ |
| فصل دوازدهم: هزینه‌های اجرایی | ۳۴۹ |
| فصل سیزدهم: شکایت از عملیات اجرایی و طرز رسیدگی به شکایات | ۳۵۱ |
| فصل چهاردهم: امور متفرقه | ۳۵۲ |
| قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷/۸/۲۲..... | ۳۵۸ |
| آیین نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب آذر ماه سال ۱۳۵۷..... | ۳۵۹ |
| دستورالعمل تفکیک آپارتمان ها مصوب ۱۳۸۲/۵/۲۰..... | ۳۶۱ |
| دستورالعمل نحوه صدور سند مالکیت جدید مصوب ۱۳۸۹/۳/۱۷..... | ۳۶۹ |

| | |
|---|--|
| شیوه نامه اجرایی صدور سند مالکیت جدید (تک برگی) مصوب ۱۳۸۹/۶/۲..... ۳۷۵ | |
| بخش اول: تاریخ صدور سند و مشخصات ملک..... ۳۷۷ | |
| بخش دوم: مشخصات مالک..... ۳۷۹ | |
| بخش سوم: نقشه کاداستر و موقعیت ملک، شماره جام، بارکد..... ۳۷۹ | |
| بخش چهارم: ملاحظات حدود مفروزات- منضات، حقوق ارتفاقی- چاپ سند..... ۳۷۹ | |
| بخش پنجم: امضاء و مهر سند..... ۳۸۰ | |
| بخش ششم: قید ماده ۲۱ و ۲۲..... ۳۸۰ | |
| بخش هفتم: الصاق هولوگرام..... ۳۸۱ | |
| بخش هشتم: تسلیم سند..... ۳۸۱ | |
| بخش نهم: نحوه تکمیل قسمت محدودیتها و انتقالات..... ۳۸۱ | |
| بخش دهم: نحوه صدور سند المثنی..... ۳۸۱ | |
| قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۲ بهمن ۱۳۹۳ مجلس شورای اسلامی..... ۳۸۶ | |
| فصل اول: تعاریف..... ۳۸۶ | |
| فصل دوم: وظایف سازمان و سایر دستگاهها..... ۳۸۷ | |
| فصل سوم: حدنگاری و نحوه صدور اسناد مالکیت حدنگار..... ۳۹۰ | |
| فصل چهارم: موارد متفرقه..... ۳۹۱ | |
| آیین نامه اجرایی قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۵/۱/۲۲ رئیس قوه قضاییه..... ۳۹۳ | |
| آیین نامه اجرایی تبصره ماده (۹) قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۸/۰۵/۲۷..... ۳۹۹ | |

مقدمه استاد حقوق ثبت جناب آقای رضا کریمی منفرد

۱- به عقیده مورخین، بشر از دیرباز به دنبال ثبت مالکیت بر اموال خود بوده است. از این رو تنظیم و ثبت اسناد مربوط به معاملات و تعهدات و نقل و انتقال اموال و املاک بین انسانها در طول تاریخ سابقه چندین هزارساله دارد. پژوهشها نشان می‌دهد در قانون حمورابی، شاه بابل (منتسب به قرن بیستم قبل از میلاد) قوانینی راجع به اجاره مبلغ و مدت آن، رهن طلا و نقره، کتبی بودن ازدواج و حضور شهود و اجباری بودن ثبت را وضع نموده است. به حکایت همان قانون در خریدوفروش باغ و بستان و خانه ابتدا لوح سفالین فروشنده شکسته میشد سپس برای خریدار لوح سفالین حاوی قرارداد جدید تهیه می‌گردید. در کشور ما نیز در ادوار مختلف تاریخ شیوه‌های گوناگونی برای نگارش و ثبت اسناد معاملات وجود داشته است. اما اولین سابقه قانونگذاری مربوط به حقوق ثبت، در سال ۱۲۹۰ هجری شمسی میباشد که در دوره دوم مجلس شورای ملی انجام شد و قانون ثبت اسناد در ۱۳۹ ماده به تصویب رسید. بعد از آن در سالهای ۱۳۰۲ و ۱۳۰۴ و ۱۳۰۶ و ۱۳۰۷ و ۱۳۰۸ نیز مقررات جدیدی وضع و مقررات و قوانین سابق نسخ و جرح و تعدیل گردید. تا اینکه در ۱۳۱۰/۱۰/۲۶ قانون مهم «ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰» معروف به «قانون ثبت عمومی یا اجباری» به تصویب کمیسیون عدلیه مجلس شورای ملی رسید والی یومنا هذا اگر چه اصلاحاتی در آن انجام شده ولی به قوت و اعتبار خود باقی و مجری است.

۲- حقوق ثبت دارای دو شاخه مهم ثبت املاک و تنظیم و ثبت اسناد بوده و در زیر مجموعه حقوق خصوصی داخلی کشور قرار میگیرد. پاره‌ای از حقوقدانان به جهت خصیصه امری بودن بسیاری از مقررات آن و نیز واجد هر دو جنبه شکلی و ماهوی بودن مقررات این رشته، آن را دوجنبتین دانسته‌اند و داخل در حقوق عمومی و خصوصی میدانند. به هر ترتیب در تعریف حقوق ثبت میتوان گفت؛ «رشته‌ای از حقوق خصوصی داخلی است که با ثبت املاک در دفتر املاک و تنظیم و ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی موجب ایجاد امنیت مردم و وصول ساده عوارض و مالیات‌ها و حقوق دولتی و ایجاد ثبات در معاملات و تعهدات و قراردادهای شده و بستر توسعه برنامه‌ریزی صنعتی و کشاورزی نظارت دولت بر کمیت و کیفیت معاملات را فراهم آورده و موجب بهداشت حقوقی جامعه می‌گردد».

۳- در حوزه سردفتری که در شاخه ثبت اسناد حقوق ثبت قرار می‌گیرد، علی‌رغم گذشت صد سال از سابقه قانون‌گذاری و رسیدگی به هزاران پرونده مربوط به تخلفات انتظامی سردفتران و دفتریاران متأسفانه هنوز یک آیین دادرسی ویژه برای دادگاه‌ها و دادسرای آن وجود نداشته و رسیدگی‌ها به طور سلیقه‌ای انجام می‌شود. لازم است در این خصوص آیین دادرسی ویژه‌ای تدوین گردد.

در خصوص بازرسی از دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق نیز به‌طور سلیقه‌ای هر بازرسی به روش خود عمل نموده و مقرراتی جهت رعایت، جز چند بخش‌نامه وجود ندارد که در این خصوص نیز تدوین دستورالعمل ویژه‌ای توسط کانون سر دفتران و سازمان ثبت با حفظ حقوق اولیه سر دفتران نیز ضروری به نظر می‌رسد.

به‌طور کلی می‌توان نظر داد که مقررات حقوق ثبت در بدو تولد از چنان استغنائی خاصی برخوردار بوده که در زمان خود وافی به مقصود می‌نموده اما اکنون با گذشت زمان در پوسته سابق خود مانده. در حالی که باید با تحولات خاص به‌روز می‌شده است مثلاً در مورد تفکیک آپارتمان می‌بایست یک فصل خاص به قانون ثبت الحاق می‌شده نه اینکه با یک دستورالعمل خلاء قانونی پر شود. به‌عنوان مثال در دستورالعمل نحوه تفکیک آپارتمان به مواردی بر می‌خوریم که بر خلاف قاعده تسلیط به نوعی تحدید مالکیت افراد است؛ آنجا که طبق مقررات این امر که یک آپارتمان بتواند دو پارکینگ یا بیشتر داشته باشد ممنوع گردیده است.

از موارد مهم، ثبت اسناد انتقال خودرو می‌باشد. سال‌هاست که دولت از وکالت فروش وسائط نقلیه هزینه تنظیم سند قطعی را اخذ نمی‌نماید ولی در مقام اعتبار دادن به آن فقط آن را وکالت تلقی می‌نماید این برخورد دوگانه و نگاه سودآوری و کسب درآمد سازگار با حقوق ثبت نمی‌باشد.

۴- در پی تحولات اخیر در سازمان ثبت و اتخاذ رویکرد استفاده از فناوری‌های ارتباطی و حذف دفاتر سنتی و دست‌نویس دگرگونی‌های زیادی در نظام ثبتی به وجود آمده است. این پروسه در جای خود بسیار ارزشمند و بدیع است اما نگاه حاکمیت محور به این قضیه باعث شده که تسهیل امور و آسودگی ارباب رجوع از این سیستم در مرحله‌های بعدی قرار گرفته و ظاهر آن است که هدف اولیه آن حفظ حقوق دولتی و جمع‌آوری اطلاعات سریع و افزایش اقتدار سازمان ثبت در این مورد باشد اگرچه این امر فی‌نفسه مطلوب است اما باید در طراحی آن نگاه تسهیل‌مآبانه نیز به قدر کافی لحاظ می‌شد.

۵- سند از ادله اثبات دعوی است و دلایلی مانند ۱- اقرار- ۲- شهادت- ۳- سند- ۴- امارات ۵- قسم در عالم اثبات می‌تواند موجب پیروزی مدعی در دعوا شوند. رویکرد دفاتر اسناد رسمی نسبت به این ادله به خصوص تنظیم اقرارنامه و شهادت‌نامه نیز تا حدودی مغفول مانده است اقرار شاه دلیل دادرسی‌های حقوقی است و چنانچه مدعی، اقرارنامه رسمی در اختیار داشته باشد بی‌نیاز از هرگونه دلیل دیگر خواهد بود دفاتر اسناد رسمی می‌توانند تمامی اقراریه ارباب رجوع را تنظیم و ثبت نموده؛ زیرا اقرار اخباری است به ضرر خود و به نفع دیگری و سردفتر مسئول صحت اخبار نبوده بلکه به مقتضای «اقرار العقلاء علی انفسهم جائز» می‌تواند هرگونه اقرارنامه را تنظیم نماید. متأسفانه رویکردی محافظانه ناشی از کم اطلاعی از اصول حقوقی در بین دفاتر اسناد رسمی رواج پیدا کرده مبنی بر اینکه چون اقرار مملک نمی‌باشد. لذا تنظیم آن در مورد املاک ثبت‌شده مانع قانونی دارد و متأسفانه در نظر مشورتی کمیسیون حقوقی کانون سردفتران نیز این موضع تقویت شده و از باب غیرمملک بودن تنظیم اقرارنامه را موجه نمی‌دانند به نظر می‌رسد حتی در امور جزایی مثل اقرار به قتل وظیفه سر دفتر است با احراز هویت و احراز اهلیت مقرر صرف‌نظر از صحت مفاد اقرار یا عدم صحت آن بلادرنگ نسبت به تنظیم آن اقدام نمایند و چنانچه دلیل قانونی مبنی بر فاقد وجهت قانونی بودن تنظیم این سند در دست دارد باید کتباً به متقاضی اعلام نماید والا متخلف محسوب می‌گردد. (ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی). و مملک نبودن مانع تنظیم اقرار نخواهد بود.

اما در خصوص شهادت و تنظیم شهادت نامه نیز متأسفانه به سرنوشت تنظیم اقرارنامه در دفاتر اسناد رسمی مبتلا هستیم سوءبرداشت از ماده ۱۲۸۵ قانون مدنی باعث شده سردفتران زیادی از تنظیم سند شهادت نامه خودداری نمایند و این استنکاف به نظر دلیل موجهی ندارد زیرا تنظیم شهادت نامه فی نفسه منع قانونی ندارد ولی فقط اعتبار نفس شهادت را داشته و نمی‌توان به دلیل اینکه در سند رسمی به صورت کتبی آمده آن را نوعی سند رسمی و دارای امتیازات ویژه سند رسمی دانست بلکه تفسیر ماده قانونی مذکور این است که شهادت نامه فقط اعتبار شهادت را دارد و اعتبار سند رسمی را ندارد زیرا بررسی و قبول و ملاحظه آن در صلاحیت مرجع قضایی مربوطه است پس هیچ منعی بر تنظیم شهادت‌نامه از سوی دفاتر اسناد رسمی به نظر ما وجود ندارد.

۶- در بین سردفتران اسناد رسمی یک مثلی معروف است که «حقوقی فکر کن و

ثبتي عمل نما». اگر به طور عمقی به این عبارت نگاه کنیم حکایت از نابسامانی عظیمی دارد. چرا باید رویه جاری در ادارات ثبت و بازرسی‌ها برخلاف قوانین کشور باشد. سؤال این است که علت این دوگانگی چیست؟ آیا کم‌دانشی اعضای ثبت نسبت به اسناد و املاک علت این امر است یا اعمال سلیقه غیرقانونی آنها؟ مثلاً اگر سردفتری نسبت به یک سند عادی از قبیل قولنامه یا مبیعه‌نامه در دفتر اسناد رسمی رضایت‌نامه یا اقرارنامه‌ای تنظیم نماید و در آن رضایت‌نامه یا اقرارنامه به آن سند عادی اشاره شود چه منع قانونی بر این امر وجود دارد که به علت اطلاعات ناقص، سیستم ثبتی آن را مصداق تسجیل اسناد عادی دانسته و ممنوعیت بر این امر قائل می‌شوند درحالی که مقوله تسجیل اسناد عادی تخصصاً از این موضوع خارج بوده و تسجیل اسناد عادی در دوره ای از حقوق ثبت اعم از تسجیل وقوعی یا اعترافی نسبت به اسناد عادی ارائه شده با زدن مهر انجام می‌گرفته و بعداً منسوخ شده است.

۷- از ضرورت‌های اجتناب‌ناپذیر زندگی اجتماعی حفظ نظم و ثبات معاملات است در این راستا سند رسمی از اعتبار ویژه‌ای برخوردار می‌باشد متأسفانه با درخواست عده‌ای از اهالی بازار که ادعا نمودند معاملات آنها با سند عادی بین خودشان انجام می‌شود و ظاهراً حوصله تنظیم سند رسمی و اخذ استعلامات و پرداخت حقوق دولتی را نداشته از طرفی نیز در قید تاریخ در سند عادی مبسوط‌الیه بوده‌اند شورای محترم نگهبان به‌موجب استفتاء یکی از مجتهدین نظریه را ابرار نموده که به‌موجب آن اطلاق مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت که دلالت بر بی‌اعتباری سند عادی دارد، تخصیص خورده است. یعنی در مواردی که سند عادی همراه با قرائن و ادله‌ای مانند شهادت شهود و بینه باشد، سند عادی را حاکم و وارد بر سند رسمی می‌داند. نتیجه این نظر این است که دولت نباید طبق ماده ۲۲ فقط کسی را که سند مالکیت به نام او صادر گردیده یا در اثر ارث و معاملات ملکی به نام او منتقل شده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده مالک بشناسد و در هر مورد که صحت یک سند عادی با قرائن و ادله در دادگاه اثبات گردد با سند رسمی برابر بوده و سند رسمی هیچ ترجیحی بر سند عادی ندارد و چه بسا با این سند عادی حکم به ابطال آن سند رسمی داده می‌شود باین وصف ماده ۲۴ قانون ثبت نیز دیگر از اعتبار ساقط خواهد شد. لذا به نظر نگارنده باید مجلس شورای اسلامی بنا به مصالح اجتماعی و مقتضیات زمانه و حفظ ثبوت معاملات با سند رسمی، با نگاه جامع و کلان هرچه سریع‌تر قانونی جهت جلوگیری از این امر تصویب نماید.

۸- از دیگر وظایف سردفتران اسناد رسمی انجام گواهی امضای ذیل اسناد عادی است و سند عادی‌ای که امضای ذیل آن گواهی شده به منزله سند مسلم الصدور تلقی می‌گردد.

این سند از حیث اعتبار با دیگر اسناد عادی، این تفاوت را دارد که حسب مورد غیرقابل انکار یا تردید است. در این مورد انکار از طرف منسب‌الیه و تردید از طرف شخصی که با منسب‌الیه رابطه دارد مسموع نیست به‌عنوان مثال تردید وارث نسبت به امضای مورث یا تردید موکل نسبت به امضای وکیل شنیده نخواهد شد. ملاک این عمل ماده ۲۰ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران و نیز بند ۲ ماده ۱۲ آیین‌نامه‌های بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد... (معروف به آیین‌نامه اصلاحی قانون دفاتر) است. به‌نظر می‌رسد در بند ۲ ماده ۱۲ آیین‌نامه مذکور که در آن گواهی امضای اسناد مالی ممنوع گردیده این امر مبتنی بر نگاه اقتصادی به حق الثبت و درآمدزایی دولت از حق الثبت بوده و این موضوع باعث محدودیت‌های زیادی برای این امر پسندیده یعنی مسلم الصدور نمودن اسناد عادی ایجاد نموده که حاصل آن ازدحام پرونده‌های فراوانی در دادگستری می‌باشد چه بسا افرادی با امضای ذیل سند عادی بعداً در مقام انکار یا حسب مورد تردید از سوی مرتب‌ترین برآمده و چون هم انکار و هم تردید یک نوع اظهار بوده و به صرف ادعای آن بار اثبات صحت و انتساب سند بر دوش طرف مقابل قرار گرفته که با صرف وقت و هزینه زیاد باید از عهده آن برآید. به نظر می‌رسد دولت اگر قصد ترغیب افراد جامعه را به تنظیم سند رسمی دارد. ممنوع کردن گواهی امضای سند مالی راه حل مناسب این کار نیست چه بسا با تصدیق امضای ذیل یک سند می‌توان تا حدودی به اصحاب سند اطمینان خاطر عطا نموده و با آغاز سیاست دقیق‌تر در مرحله بعدی آنها را به تنظیم سند رسمی تشویق نمود. سوالی که پیش می‌آید آن است که چرا میبایع‌نامه در مورد املاک یا اتومبیل یا صلح سهام شرکت‌ها و یا رسید دریافت یا پرداخت مال یا پول قابل گواهی امضا نیست؟ در پاسخ به این سؤال اگر موضوع حق الثبت آن است می‌توان با اخذ درصدی از حق الثبت برای این کار که بسیار کمتر از سند رسمی باشد موجبات انجام این عمل را ایجاد نموده و رابطه قراردادی افراد جامعه را استحکام بخشید هر چند می‌دانیم سند گواهی امضا شده هرگز اعتبارات ویژه سند رسمی را نداشته ولی در جای خود بسیار سودمند خواهد بود و به نظر می‌رسد نگاه درآمدزایی به حق الثبت مانع این امر شده است و حاصل این

کار چیزی جز سرگردانی افراد در دادگستری و صرف بودجه کلان توسط دولت برای رسیدگی های بعدی در دادگستری نخواهد بود.

۹- از جمله ضربات و آسیب هایی که به اعتبار سند رسمی وارد آمد می توان تصویب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت را نام برد. قضیه از این قرار بود که با وقوع انقلاب اسلامی ایران عده ای سرمایه دار و صاحبان زمین های بزرگ در شهرها و روستاها قصد خروج از کشور را داشتند و عده ای مستضعف و نیازمند با داشتن فرزندان زیاد فاقد مسکن و خانه بودند. قوانین مصوب و جاری نیز مانع تفکیک آسان و دلخواه زمین ها به قطعات کوچک می شد لذا در آن شرایط بحرانی خریدوفروش زمین با قولنامه و سند عادی و بعداً هم با بیع نامه رواج پیدا کرد. صاحبان املاک و زمین ها بدون تشریفات قانونی اقدام به خریدکردن زمین ها در قطعات کوچک ۵۰ یا ۱۰۰ متری و... نمودند و آنها را به نیازمندان با سند عادی انتقال داده و در پاره ای موارد ائمه جمعه و حاکمان شرع اقدام به واگذاری زمین های دولتی و شهرداری به مستضعفان نمودند و متعاقباً در این اراضی بدون اخذ جواز ساخت اقدام به احداث بنا گردید. عده ای سودجو نیز زمینی مثلاً به متره هزار متری خریداری نموده و آنها را به متره های پنجاه متری تفکیک و به متقاضیان انتقال دادند. در همه این موارد به علت شرایط بحرانی انقلاب و جنگ، احداث بنا بدون هیچ مجوزی انجام شد و این در حالی بود که سازمان های آب و برق نمی توانستند به ساکنان این خانه ها بدون سند رسمی انشعاب آب و برق بدهند اوایل این ساکنان بدون آب و برق زندگی خود را سپری نمودند اما بعد از مدتی جلوی ادارات برق و آب برای اخذ انشعابات تجمع می کردند. لذا مسئولین امر ناچار شدند فکری به حال این افراد نمایند و با دور زدن قوانین و اخذ تعهدنامه رسمی مبنی بر اینکه کشف فساد در سند عادی برعهده متصرف است به این خانه ها اشتراک های آب و برق داده شد، بعد از مدتی دولت هم که شاهد بود این املاک با سند عادی دست به دست شده و خریدوفروش به صورت عادی انجام می شود و دولت را از مالیات و عوارض محروم می کند، با همکاری سازمان ثبت و به قول مرحوم دکتر هاشمی ریاست وقت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قانون بی قانونی تحت عنوان اصلاح مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت برای مدت یک سال تصویب گردید تا با ارائه اسناد عادی به هیئت ویژه ای در اداره ثبت موجبات اعطای سند رسمی به این خانه ها فراهم شود اما متأسفانه این روند با اصرار نمایندگان مردم در مجلس شورای اسلامی تا سال ۱۳۸۴ ادامه پیدا نمود و رسیدگی به تقاضاها تا سال

۱۳۹۰ نیز ادامه پیدا کرد و چند میلیون سند مالکیت در اجرای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ توسط ادارات ثبت صادر شد و در سال ۱۳۹۰ هم خلف صالح و جایگزین این مواد قانونی موسوم به قانون «تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی» بدون محدودیت زمانی تصویب گردید که هنوز هم رقیب جدی برای سند رسمی و عدم رعایت مقررات تفکیک می‌باشد. اگرچه اسناد صادره به استناد مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ و قانون تعیین تکلیف اعتبار سند صادره ماده ۲۲ قانون ثبت را ندارد و در خود این قوانین به صراحت آمده که صدور سند مانع مراجعه متضرر به دادگاه نیست اما سؤالی که در ذهن همچنان بی‌پاسخ می‌ماند این است که آیا حاکمیت در پی آن است که سند رسمی صادر نموده ولی باب مرافعه و دعوا را همچنان مفتوح نگه دارد یا دولت باید طریقی اتخاذ نماید که موجب کاهش دعاوی گردد؟ آیا جز این است که سند رسمی باید فصل‌الخطاب و مانع هرگونه ادعا باشد.

۱۰- از جمله موارد مهمی که لازم است با تحقیق در حقوق کشورهای هم‌سو با حقوق ما مورد مذاقه قرار گیرد مسأله عدم رعایت بعضی تشریفات در سند رسمی است. قانون مدنی در ماده ۱۲۹۳ اشعار می‌دارد که اگر رعایت مقررات قانونی در تنظیم سند نشود چنانچه سند دارای امضا یا مهر طرف باشد عادی است و در ماده ۱۲۹۴ فقط عدم رعایت مقررات راجع به حق الثبت (حق تمبر) را موجب عادی شدن سند نمی‌داند. اگر بخواهیم از این ماده مفهوم مخالف بگیریم باید بگوییم هر مقرره‌ای که رعایت نشود فوراً سند از رسمیت می‌افتد اما این نظر باب سوءاستفاده‌های زیادی را باز می‌کند و چه بسیار اسناد به ظاهر رسمی که از رسمیت خارج می‌شوند مثلاً طبق قانون باید متعاملین در یک جلسه ثبت و سند را امضا کنند حال اگر با تأخیر زمانی این اتفاق بیافتد یا اینکه سر دفتر باید در محل دفترخانه تنظیم سند نماید حال اگر سر دفتری سیستم متصل به ثبت آنی خود را به فاصله نزدیکی با دفتر که شخص معلولی در اتومبیل قصد امضای سند را دارد منتقل کند و یا اینکه اگر در سندی مثلاً پایان کار اخذ نشده باشد یا گواهی مالیاتی در جایی که لازم است اخذ نشود آیا سند عادی است و از رسمیت خارج می‌شود یا فقط موجب تعقیب انتظامی سردفتر شده و تخلف سردفتر محرز می‌شود و سند از رسمیت نمی‌افتد؟ پاسخ به این پرسش‌ها به تفصیل نیازمند تحقیق جامع و دقیقی است اما رویه قضایی دادسراها و دادگاه‌های انتظامی سردفتران به کمک آمده و در بسیاری از موارد سند را رسمی می‌داند و فقط به تخلف سر دفتر می‌پردازد زیرا اصل بر ثبات و حفظ سند رسمی است ولی به‌طور

قانونی ما نیازمند احصای موارد مذکور به طور دقیق هستیم.

۱۱- در کشور ما که حقوق تابع نظام نوشته شده است تفوق و برتری همیشه با قانون موضوعه است. از نظر حقوقی قانون عادی مجموعه مقرراتی است که توسط مجلس شورای اسلامی وضع و به تأیید شورای نگهبان رسیده باشد و بر اساس م ۲ ق.م. ۱۵ روز پس از درج در روزنامه رسمی لازم‌الاجرا می‌گردد. از طرفی چون قانون کلی است در بسیاری از موارد در قوانین مصوب الزام به تنظیم آیین‌نامه اجرایی آن قانون توسط یک یا چند وزیر یا هیئت دولت و تصویب آن پیش‌بینی می‌گردد. آیین‌نامه توسط کارشناسان امر تهیه و به امضای مقام صالح پیش‌بینی شده می‌رسد، با وجود این از سوی دیگر در بسیاری موارد مدیران سازمان‌ها برای حسن اجرای امور و رعایت دقیق قانون اقدام به تنظیم بخش‌نامه و دستورالعمل و شیوه‌نامه برای اجرای قانون می‌کنند که این موضوع موجب مشکلات عدیده‌ای به علت عدم جامعیت و فراگیر و به‌روز بودن قوانین ثبتي گریبان‌گیر سردفتران اسناد رسمی می‌باشد. وجود بسیاری از آیین‌نامه‌ها و بخش‌نامه‌ها خلاف قانون است در یک نگاه کلی فقط قانون است که موجد حق و تکلیف برای سردفتران می‌باشد. آیین‌نامه‌ها و بخش‌نامه‌ها نمی‌توانند تکلیفی وضع نموده یا از حدود قانون فراتر روند. متأسفانه در بسیاری از موارد در حقوق ثبت خلاهای قانونی با آیین‌نامه و بخش‌نامه‌های خلاف قانون جبران می‌شود. سردفتر باید با دقت بر قانون احاطه داشته و خود را مکلف به رعایت دقیق قانون بداند و در هر مورد که آیین‌نامه و بخش‌نامه‌ها را خلاف قانون می‌داند حجم عظیم این بخش‌نامه‌ها امر تشخیص و اقدام برای بی‌اعتباری آنها نیز کاری بسیار طاقت‌فرسا است.

۱۲- سردفتران اسناد رسمی و ازدواج و طلاق که متصدیان تنظیم و ثبت اسناد رسمی می‌باشند نه در جایگاه قضاوت و اجرای عدالت قرار دارند و نه در جایگاه وکالت و دفاع از حق، بلکه به‌عنوان تنظیم‌کننده سند بهترین یاور و حامی حقیقت و بهداشت حقوق جامعه می‌باشند. عمل ایشان آرامشی پایدار را به اصحاب یک سند به‌طور خاص و به جامعه به‌طور عام به ارمغان می‌دهد بدون اینکه به طی مسیر طولانی و تشریفات پردردسر و پرهزینه رسیدگی قضایی نیازی باشد ایشان رنجی طاقت‌فرسا را با اعمال درایت و همه‌دانش حقوقی خود که باید حاوی آخرین تغییرات و اطلاع از قوانین ماهوی و شکلی بوده به جان خویش می‌خرند تا آرامشی پایدار را به جامعه تقدیم نمایند. لذا هرگز نباید به صاحبان این حرفه علمی خصوصاً از جانب متولیان و سایر قوا

بالاخص قوه قضائیه و سازمان ثبت به دید کمتر از شأن ایشان نگریسته شود چه رسد به اینکه با پیش‌داوری متخلف‌بودن با آنها برخورد شود.

۱۳- اگر کسی سؤال کند آیا اسناد تنظیم‌شده در دفاتر اسناد رسمی راجع به معاملات غیرمنقول از قبیل فروش و صلح و... تماماً قابل استناد و رسمی است یا خیر. اینجانب متأسفانه باید اعلام کنم که قسمت مربوطه به ثمن معامله و بهای آن غیرواقعی و غیرقابل استناد است و چه بسیار برای متعاملین جای شگفتی و تعجب دارد که چرا در سند آنها مبلغ واقعی یا قیمت روز مورد معامله درج نمی‌گردد. در پاسخ باید گفت اصولاً ایجاد حق و تکلیف و امتیازات و میزان حق التحریر «دستمزد کارهای دفترخانه» باید به موجب قانون مصوب مجلس شورای اسلامی تعیین شود اما در مسیر قانون‌گذاری برای این امر در ماده ۵۸ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ که بر مبنای قانون حاکم در زمان خودش یعنی قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۶ تدوین شده است و آن قانون در سال ۱۳۵۴ به‌موجب قانون لاحق دفاتر اسناد رسمی نسخ گردیده به این مطلب تصریح گردیده که حق التحریر راجع به معاملات غیرمنقول بر مبنای مبلغ مندرج در سند دریافت می‌گردد. دفاتر اسناد رسمی هم از سابق میزان واقعی ارزش ملک را به اظهار طرفین در سند قید نموده و بر اساس آن طبق تعرفه مندرج در مواد ۵۰ و ۵۴ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ اقدام به اخذ حق التحریر می‌نمودند اما ناگهان در سال ۱۳۸۷ با الحاق یک تبصره به ماده ۵۸ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ رئیس محترم قوه قضائیه اعلام نمود که حق التحریر باید از ارزش معاملاتی اعلامی توسط اداره دارایی اخذ گردد نه مبلغ واقعی مندرج در سند که این امر مخالف صریح قاعده فقهی (من له الغنم فعلیه الغرم) بوده زیرا نمی‌توان مسئولیت سردفتر را بر مبنای قیمت واقعی سند دانست اما حق التحریر تنظیم سند را بر اساس قیمت ارزش معاملاتی که گاهی یک درصد ارزش واقعی هم نمی‌شود محاسبه نمود. این امر باعث می‌شود مثلاً اگر امروز ملکی در دفترخانه خریداری شده و قرار است در وثیقه دادگاه قرار گیرد مرجع قضایی اقدام به تعیین کارشناس و تحمیل هزینه‌های گزاف کارشناسی برای تشخیص قیمت واقعی ملک می‌نماید. اگر بحث بالا بودن میزان حق التحریر سردفتر در میان است باید گفت که در همه دنیا صاحبان حرف و مشاغل حقوقی با توجه به مسئولیت سنگین آن‌ها از درآمد مکفی و بالایی برخوردار هستند و اگر قصد کم کردن این مبالغ در دفترخانه‌ها می‌باشد چاره کار الزام به درج قیمت واقعی

و اخذ هزینه‌ها از قیمت واقعی با ضریب کمتر خواهد بود متأسفانه با رویه موجود ضربه مهلکی به اعتبار این‌گونه اسناد به دلیل غیر واقعی بودن مبلغ مندرج در آنها وارد شده است جای آن دارد ابطال تبصره الحاقی به ماده ۵۸ آیین‌نامه چون بر خلاف قانون است از دیوان عدالت اداری خواسته شود چه بسا اسنادی که ترجمه شده و به دیگر کشورها جهت استناد فرستاده می‌شوند آن وقت باید توضیح داده شود که همه قسمت‌های سند قابل استناد است به‌جز ستون بهای مورد معامله که آنها غیر واقعی است و این امر به هیچ عنوان مستحسن نمی‌باشد.

۱۴- اگرچه بعد از انقلاب اسلامی با نگرش یک‌سویه فقهی خاص بدون ملاحظات اجتماعی توسط برخی نهادها بعضی از مواد قانونی ثبت مورد بی‌مهری قرار گرفته و موجبات تفوق سند عادی بر سند رسمی تا حدودی فراهم شده است. البته می‌توان امیدوار بود به مدد رویه قضایی باز هم شاهد استحکام سند رسمی در همه موارد بر سند عادی باشیم؛ زیرا حفظ نظم اجتماع و برخورداری افراد جامعه از اعتماد به سند رسمی اصلی است که از درجه اهمیت بیشتری برخوردار است؛ اگرچه موجب تضرر افراد قلیلی به علت تساهل و تسامح می‌شود.

۱۵- کتاب حاضر به‌عنوان مجموعه‌ای مختصر در برگزیده قوانین مهم ثبتی و آیین‌نامه‌های اجرایی قوانین بوده که به همت گروه محترم علمی انتشارات مؤسسه چتر دانش تدوین گردیده است. از ویژگی‌های این مجموعه در حین اختصار این است که شامل آخرین قوانین ثبتی در حوزه ثبت نوین و آنی گردیده و می‌تواند مورد استفاده جمیع محققین و قضات و وکلای محترم دادگستری و مدرسین حقوق و دانشجویان عزیز به‌ویژه رشته نوپای حقوق ثبتی قرار بگیرد.

امید آنکه از این به بعد شاهد اعتلای داشتن حقوق ثبت و استغنائی روزافزون این شاخه از حقوق با تهیه و تدوین قوانین کارآمد به‌روز ثبتی توسط نسل فرهیخته دانشگاهی باشیم.

رضا کریمی منفرد

تابستان ۱۳۹۷ هجری شمسی

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 دایره ثبت اسناد و املاک تأسیس می‌شود. ممکن است هر اداره یا دایره ثبت‌دارای شعبی باشد.

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.

ماده ۳ و 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

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

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

باب دوم: ثبت عمومی

فصل اول: اعلان ثبت و تحدید حدود

ماده ۹- در نقاطی که اداره ثبت موجود است از تاریخ اجرای این قانون و در سایر نقاط پس از تشکیل اداره یا دایره ثبت وزارت عدلیه حوزه هر اداره یا دایره ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیر منقول واقعه در هر

ناحیه اقدام می‌کند.

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.

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 قائم‌مقام قانونی او محسوب می‌شود داشته باشد.^۲

ماده ۱۲- نسبت به املاکی که مجهول‌المالک اعلان شده اشخاصی که حق تقاضای ثبت دارند می‌توانند در ظرف 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

۱- اصلاحی ۱۳۱۷/۷/۱۰

۲- الحاقی ۱۳۱۷/۷/۱۰

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.^۱

مواد ۱۳ و ۱۳ مکرر - ملغی شده است.^۲

ماده ۱۴- تحدید 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 تحدید حدود به وسیله اعلان احضار می‌شوند. این اعلان لااقل بیست روز قبل از تحدید 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 تحدید حدود خود یا نماینده‌اش حاضر نباشد ملک مورد تقاضا با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدید خواهد شد. هر گاه مجاورین نیز در موقع تحدید حاضر نشوند و به این جهت حدود ملک تعیین نگردد اعلان تحدید حدود نسبت به آن املاک تجدید می‌شود و اگر برای مرتبه دوم نیز تقاضاکننده و مجاورین هیچ یک حاضر نشوند و تحدید حدود به عمل نیاید حق الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد.

تبصره- هرگاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد تحدید حدود بدون انتشار آگهی با تبعیت از حدود مجاورین به عمل خواهد آمد و در این مورد در صورتی که یک یا چند حد ملک مورد تحدید از اموال عمومی مربوط به دولت و شهرداری و یا حریم قانونی آنها باشد تحدید حدود با حضور نمایندگان سازمان‌های ذیربط به عمل خواهد آمد و عدم حضور نماینده مزبور مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود.^۳

۱- اصلاحی مصوب ۱۳۲۲/۳/۱۰.

۲- به موجب قانون مصوب ۱۳۲۲/۳/۱۰.

۳- اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸.

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.^۱ 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 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.

ماده ۱۸- در صورتی که محکمه قرار عدم صلاحیت خود را صادر نماید مکلف است پس از قطعیت قرار مزبور به تقاضای مدعی، دوسیه^۲ 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 می‌توان استیناف^۳ داد. رأی

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

۲- پرونده

۳- تجدیدنظر

استیناف قابل تمیز^۱ نیست.

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 لازم الاجرا است.

۲- در مورد دوم: به وراث 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 وراث شناخته شده که با صدور و ابلاغ اخطاریه، دعوا را مسکوت گذاشته باشد به طریق مذکور در بند یک عمل خواهد شد.^۲

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 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.^۳

ماده ۱۹ - در صورتی که در جلسه مقرر برای محاکمه معترض یا وکیل او

۱- فرجام

۲- الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸

۳- الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸

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 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 لازم‌الرعايه است.

ماده ۱۹ مکرر- هرگاه مالکیت متقاضیان ثبت یا دعوی 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 ضامم 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 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 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 سهم زیادتری دارند باید دادخواست و اوراق اخطاریه به وکیل ابلاغ شود. در صورتی که وکیل دادگستری در دعوا مداخله داشته باشد ابلاغ اوراق اخطاریه به کلیه وکلا الزامی است. در مواردی که دادخواست و یا جریان دعوا از طریق انتشار آگهی به عده ای از خواندگان ابلاغ می‌شود حضوری بودن حکم صادر نسبت به آنان

موکول به دعوت آنان برای شرکت در جلسه دادرسی نمی‌باشد.^۱

ماده ۲۰- مجاوری که نسبت به حدود یا حقوق ارتفافی حقی 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.

تقاضاکننده ثبتی که خود یا نماینده‌اش در موقع تحدید حدود حاضر نبوده و ملک مورد تقاضای او با حدود اظهار شده از طرف مجاورین مطابق ماده ۱۵ تحدید شده می‌تواند مطابق مقررات این ماده عرض حال اعتراض دهد.

تبصره- در دعاوی اعتراض به حدود ملک مورد تقاضای ثبت واقع در محدوده قانونی شهرها که تا تاریخ تصویب این قانون مطرح شده است هرگاه اعتراض از طرف 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 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 صورت مجلس تحدید حدود سند مالکیت بگیرد یا به موجب سند رسمی از اعتراض خود بدون قید و شرط صرف نظر کند واحد ثبتی مربوط نظر خود را در 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 روزنامه ای که برای آگهی‌های ثبتی تعیین شده منتشر می‌گردد و معترض می‌تواند ظرف ده روز از تاریخ انتشار آگهی به هیأت نظارت شکایت نماید.^۲

۱- الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸

۲- الحاقی ۱۳۵۶/۲/۲۰

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 اومتقل 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 دعوی که حکم در آن موضوع صادر شده از دعاوی مختومه محسوب شود.^۱

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.

ماده ۲۴- پس از انقضای مدت اعتراض دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت تضييع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد نه به‌عنوان 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 درباب ششم این قانون رفتار خواهد شد.

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

۱- مطابق نظر شورای نگهبان مورخ ۱۳۹۵/۸/۴ مفاد ماده ۲۲ 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 و نیز به ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مراجعه شود.

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 نهائی 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 نهائی 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 ارتفاقی 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

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 لازم‌الاتباع خواهد بود.^۵

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

۱- اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸.

۲- الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸.

۳- الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸.

۴- الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸.

۵- الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸.

عملیات اجرایی تعقیب می‌گردد.^۱

ماده ۲۵ مکرر - مرجع تجدیدنظر نسبت به آراء هیأت نظارت، شورای عالی ثبت خواهد بود که دارای دو شعبه به شرح زیر است:

الف- شعبهٔ مربوط به املاک.

ب- شعبهٔ 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 شعبهٔ املاک و مسئول قسمت اسناد در شعبهٔ اسناد تشکیل می‌گردد.^۲

تبصره ۱ و ۲ و ۳ ملغی شده است.^۳

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.

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

ماده ۲۸ - 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

۱- الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸.

۲- اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸.

۳- به موجب قانون اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸.

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 اثرتبانی به تکلیف خود عمل ننمایند به مجازات خائنین در امانت محکوم می‌شوند.

ماده ۲۹- مخارج راجع به ثبت املاک مذکور در فوق در صورتی که ملک مورد تقاضا عایدات نداشته و برای امور خیریه تخصیص داده شده باشد و همچنین مخارج محاکمه اعتراض از محل میراث مطلقه و موقوفات مجهول‌المصرف داده می‌شود و در صورت عدم کفایت این عایدات، مخارج گرفته خواهد 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 آب‌انبارهای عمومی، تقاضای ثبت از طرف متولی یا اداره اوقاف بدون اخذ حق‌الثبت و مخارج مقدماتی پذیرفته خواهد شد.

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

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

ماده ۳۳- نسبت به املاکی که با شرط خیار یا به عنوان قطعی با شرط نذر خارج و یا به عنوان قطعی با شرط وکالت منتقل شده است و 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 انتقال‌گیرنده، حق تقاضای ثبت با انتقال

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.

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) انتقال‌گیرنده را کتباً تصدیق کرده باشد.

۳- در صورتی که در تاریخ اجرای قانون مصوب ۲۱ بهمن ۱۳۰۸ ملک مورد معامله در تصرف انتقال‌گیرنده بود و لااقل پنج سال از انقضاء موعده حق استرداد تا تاریخ مزبور گذشته باشد مشروط به دو شرط ذیل^۱:

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

ب- در صورتی که تا تاریخ تصویب این قانون ۲۸ دی ماه ۱۳۱۲ حکم قطعی بر بی‌حقی انتقال‌گیرنده یا قائم مقام قانونی او صادر نشده باشد.^۲

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 انتقال‌گیرنده را در تقاضانامه خود قید نماید و این حق در ضمن اعلان با تصریح به اسم طرف ذکر خواهد شد.

ماده ۳۴- در مورد کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده (۳۳) قانون ثبت، راجع به اموال منقول و غیر منقول، در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر در سند، بدهی خود را نپردازد، طلبکار می‌تواند از طریق صدور اجراییه وصول طلب خود را توسط دفترخانهٔ تنظیم‌کنندهٔ سند، درخواست کند. چنانچه بدهکار ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجراییه نسبت به پرداخت بدهی خود

۱- اصلاحی ۱۳۱۲/۱۰/۲۸

۲- اصلاحی ۱۳۱۲/۱۰/۲۸

اقدام ننماید بنا به تقاضای بستانکار، اداره ثبت پس از ارزیابی تمامی مورد معامله و قطعیت آن، حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی، با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتهن به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به 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 اجراییه، بازداشت مازاد مورد رهن و چگونگی ختم عملیات اجرایی و برگزاری مزایده و اعراض از رهن و سایر موارد به موجب آیین‌نامه ای 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 اجراییه‌های صادره که قبل از تصویب این قانون مختومه نگردیده است نیز جاری است.^۴

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 لازم‌الاجرا صادر نخواهند کرد.^۵

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 می‌شود.

وجه التزام در صورتی که در محاکم عدلیه مورد مطالبه واقع شود و بیش از

۱- اصلاحی ۱۳۸۶/۱۱/۲۹

۲- اصلاحی ۱۳۸۶/۱۱/۲۹

۳- اصلاحی ۱۳۸۶/۱۱/۲۹

۴- اصلاحی ۱۳۸۶/۱۱/۲۹

۵- اصلاحی ۱۳۱۲/۱۲/۱۵

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 محکوم‌له 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 می‌شود.^۱

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.»^۲

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

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

۲- الحاقی ۱۳۱۲/۱۰/۲۸

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 مشارک‌الیه 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 نویتی منتشر نشده ملک به اسم انتقال گیرنده اعلان می‌شود و اگر اعلانات در جریان باشد بقیه اعلانات به نام انتقال گیرنده، با قید انتقال اصلاح می‌شود و اگر رجوع به اداره ثبت بعد از اتمام اعلانات باشد، ملک به اسم انتقال گیرنده به ثبت خواهد رسید.

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

ماده ۴۴- هر گاه کسی که نسبت به ملک مورد ثبت اقامه دعوی کرده قبل از انقضای مواعدای مقرر در در مواد ۱۷- ۱۸ و ۱۹ فوت کرده یا مجنون یا محجور شود مستدعی ثبت مکلف است مراتب را به اداره ثبت و پارکه بدایت صلاحیتدار کتباً اطلاع داده و پس از معین شدن قائم‌مقام قانونی به او از طریق محکمه مربوطه اخطار نماید که مشاراًلیه 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.

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 قائم‌مقام قانونی متوفی و یا مجنون و یا محجور می‌تواند در ظرف پنج سال از بابت قیمت ملک و اجور و خسارات در محکمه حقوق به وسیله عرض حال جدید بر علیه مستدعی ثبت اقامه دعوی نماید.

مبدأ پنج سال مذکور فوق در مورد وراثت کبیر و وراثی که ولی خاص (پدر یا جد پدری یا وصی منسوب مسلم‌الوصایه) دارند از تاریخ فوت و در غیر این موارد از تاریخ تعیین قیم یا مدیر تصفیه محسوب می‌شود.

در مورد این ماده چنانچه مستدعی ثبت محکوم گردد و ملک را 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 می‌شود.

باب سوم: ثبت اسناد

فصل اول: مواد عمومی

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

(۱) کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد.

(۲) کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است.

ماده ۴۷- (در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی بداند)^۱ ثبت اسناد ذیل اجباری است:

(۱) کلیه عقود و معاملات راجعه به عین یا منافع اموال غیر منقوله که در دفتر املاک ثبت نشده.

(۲) صلحنامه و هبه‌نامه و شرکت‌نامه.

ماده ۴۸- سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد.^۲

ماده ۴۹- وظائف 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

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.

گرفتن سواد دارند.

۳) تصدیق صحت امضاء.

۴) قبول و حفظ اسنادی که امانت می‌گذارند.

ماده ۵۰- هر گاه مسئول دفتر در هويت متعاملين يا طرفي که تعهد می‌کند ترديد 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.

ماده ۵۱- در مورد ماده فوق، شاهدهی که یک طرف از اصحاب معامله را معرفی می‌نماید نمی‌تواند معرف طرف دیگر باشد.

ماده ۵۲- وقتی که مسئول دفتر نتواند به وسیله شهود معروف و معتمد، هويت اشخاص را معین کند باید از ثبت نمودن سند امتناع نماید.

ماده ۵۳- مسئول دفتر نمی‌تواند اسنادی را که به منفعت خود یا کسانی که در تحت ولایت یا وصایت و یا قیمومیت او واقعند یا با او قرابت نسبی تادرجه چهارم یا سببی تا درجه سوم دارند و یا در خدمت او هستند ثبت نماید.^۱

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.

ماده ۵۵- مسئول دفتر باید نمره و تاریخ ثبت را با تعیین دفتري 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.

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

ماده ۵۷- مسئول دفتر نباید معاملات اشخاصی را که مجنون یا غیر رشید یا به نحوی دیگر از انحاء قانونی ممنوع از تصرف هستند ثبت نماید مگر اینکه

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

معامله به وسیله قائم‌مقام قانونی اشخاص مزبور واقع شود.

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

ماده ۵۹- شهادت اشخاص ذیل پذیرفته نخواهد شد:

۱- غیر رشید یا محجور ۲- کور یا گنگ ۳- اشخاص ذینفع در معامله ۴- خدمهٔ مسئول دفتر ۵- خدمهٔ اصحاب معامله.

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

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.

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

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

ماده ۶۴- در صورتی که طرفین معامله و یا یکی از آن‌ها کور یا کر و گنگ و بی‌سواد باشند علاوه بر معرفین 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 معرفین 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

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

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

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

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.

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 ودیعه‌گذاردن مورد معامله در صورتی که عبارت از وجه نقد یا مال منقول دیگر باشد و پس از تأمین حقوق طرف مقابل در غیر این صورت مراتب را در دفتر قید و به طرف اخطار می‌نماید که حق خود را اخذ و برای باطل نمودن ثبت حاضر گردد.

فصل دوم: آثار ثبت اسناد

ماده ۷۰- سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر آنکه مجعولیت آن ثابت شود.

انکار مندرجات اسناد رسمی راجع به اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال و یا