

بِسْمِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قانون ثبت اسناد و املاک نموداری



تدوین:

گروه علمی مؤسسه آموزش عالی آزاد چتر دانش

انتشارات چتر دانش

فهرست

- قانون ثبت اسناد و املاک (مصوب ۲۶ اسفند ماه ۱۳۱۰ شمسی) با اصلاحات و الحاقات بعدی ۶
- باب اول: تشکیلات اداری ثبت ۶
- باب دوم: ثبت عمومی ۸
- فصل اول: اعلان ثبت و تحدید حدود ۸
- فصل دوم: اعتراض ۱۴
- فصل سوم: درآثار ثبت ۲۴
- باب سوم: ثبت اسناد ۵۱
- فصل اول: مواد عمومی ۵۱
- فصل دوم: آثار ثبت اسناد ۶۰
- فصل سوم: در امانت اسناد ۶۳
- باب چهارم: دفاتر اسناد رسمی ۶۶
- باب پنجم: اجرای مفاد اسناد رسمی ۶۹
- باب ششم: جرائم و مجازات ۷۲
- باب هفتم: تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک ۸۳
- باب هشتم: مواد مخصوصه ۹۱

آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷ با	
اصلاحات بعدی	۱۱۹
فصل اول: دفاتر ثبت اسناد و املاک	۱۱۹
فصل دوم: در شماره‌گذاری املاک و توزیع اظهارنامه	۱۲۲
فصل سوم: درخواست ثبت	۱۳۳
فصل چهارم: در آگهی‌های نوبتی و تحدیدی و تعیین حدود املاک	۱۴۵
فصل پنجم: در اعتراض	۱۵۸
فصل ششم: در ثبت املاک در دفتر املاک و ثبت انتقالات ملک	۱۶۴
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.	۱۸۷
فصل هشتم: در مقررات مختلفه	۱۸۸
قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۵۴	۱۸۹

قانون ثبت اسناد و املاک (مصوب ۲۶ اسفند ماه ۱۳۱۰ شمسی) با اصلاحات و الحاقات بعدی

باب اول: تشکیلات اداری ثبت

□ ماده ۱- در 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-

جز در محل مأموریت

— مدیران و
— نمایندگان ثبت و
— مسئولین دفاتر و
— صاحبان دفاتر اسناد رسمی

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 ۶^۱- 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

می شود.

هیأت مزبور به — کلیه اختلافات و
— اشتباهات

مربوط به امور ثبتی در حوزه

قضائی استان رسیدگی می نماید.

برای این هیأت

— یک عضو علی البدل از قضات دادگستری یا
— کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین
خواهد شد.

— ثبت اسناد و
— املاک و
— دفاتر لازم برای — عده و
— نوع و
— ترتیب

آن ها مطابق نظام نامه ای

که از طرف وزارت عدلیه تنظیم می شود معین خواهد شد.

□ ماده ۷- 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

۱۰۹ ماده (۱۰۹) - در نقاطی که اداره ثبت موجود است از تاریخ و در

سایر نقاط پس از تشکیل

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

۱۱۰ ماده (۱۱۰) - قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه،

- حدود ناحیه مزبور و
- اینکه املاک واقعه در آن ناحیه باید به ثبت برسد

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

۱۱۱ ماده (۱۱۱) -

از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده $\left(\begin{array}{l} - \text{ده تا} \\ - \text{شصت} \end{array} \right)$ روز باید

متصرفین به عنوان $\left(\begin{array}{l} - \text{مالکیت و} \\ - \text{اشخاص مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲} \end{array} \right)$ 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 داده اند $\left(\begin{array}{l} - \text{با نوع ملک و} \\ - \text{شماره‌ای} \end{array} \right)$

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 فاصله‌سی 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.

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 مورخ ۱۳۷۰/۱۰/۱۰

هیأت 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. این رأی بر طبق ماده واحده قانون وحدت رویه قضایی مصوب ۱۳۲۸ برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاهها در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.

▣▣▣ ماده ۱۲^۱ - 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 حق‌الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد.

مواد ۱۳ و ۱۳ مکرر - به موجب قانون اصلاحی ۱۳۲۲/۳/۱۰ ملغی 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 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 -۱

اگر تقاضاکننده در موقع تحدید حدود (- خود یا
- نماینده‌اش) حاضر نباشد
ملک مورد تقاضا با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدیدخواهد
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 نشدند و تحدید حدود به عمل نیاید حق‌الثبت 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 $\left(\begin{array}{l} - \text{یک یا} \\ - \text{چند حد} \end{array} \right)$ ملک

مورد تحدید از اموال $\left(\begin{array}{l} - \text{عمومی مربوط به دولت و} \\ - \text{شهرداری و یا} \\ - \text{حریم قانونی آنها باشد} \end{array} \right)$ 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 $\left(\begin{array}{l} - \text{اولین اعلان نوبتی} \\ - \text{تا ۹۰ روز اقامه دعوی نماید.} \end{array} \right)$ نشر $\left(\begin{array}{l} - \text{به اداره یا} \\ - \text{دایره یا} \\ - \text{شعبه ثبتی} \end{array} \right)$ 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

$\left(\begin{array}{l} - \text{اداره ثبت آن را نزد} \\ - \text{دفتر محکمه‌ای که مرجع رسیدگی است ارسال می‌دارد.} \end{array} \right)$

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.^۱

▣ ماده ۱۷ –

هر گاه راجع به ملک مورد تقاضای ثبت بین
– تقاضا کننده و
– دیگری
انتشار اولین اعلان نوبتی دعوایی اقامه شده و در جریان باشد کسی
که
– طرف دعوی
– یا تقاضا کننده است
باید از تاریخ نشر
– اولین اعلان نوبتی
– تا ۹۰ روز
تصدیق محکمه را مشعر به جریان دعوی به اداره ثبت تسلیم نماید و الا
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

۱- رجوع شود به رأی وحدت رویه شماره ۵۶۹ مورخ ۱۳۷۰/۱۰/۱۰ صفحه ۱۱

- مکلف است پس از قطعیت قرار مزبور به تقاضای مدعی،
 - دوسیه عمل را برای مرجع صلاحیتدار بفرستد.

در این مورد تجدید عرض حال لازم نیست.

- اگر معترض پس از تقدیم عرض حال در مدت **شصت روز** دعوای
 خود را تعقیب نکرد (مسکوت گذاشت)

- محکمه مکلف است به تقاضای مستدعی ثبت،
 - قرار اسقاط دعوای اعتراض را صادر نماید. رأی استیناف قابل
 - از این قرار می‌توان استیناف داد.

تمیز نیست.

رأی وحدت رویه شماره ۲۹۱۲ مورخ ۱۳۳۷/۱۰/۰۲ هیأت عمومی دیوان عالی کشور

مستنبط 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 شعبه پنجم دیوان کشور صحیح است.

ماده ۱۸ مکرر^۱ - 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
 - بعضی از
 وراث را معرفی نماید به تقاضای