

## فهرست

قانون ثبت اسناد و املاک (مصوب ۲۶ اسفند ماه ۱۳۱۰ شمسی) 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 .....	۴۲
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 .....	۶۵
آیین نامه راجع به ماده ۲۹۹ قانون امور حسبی مصوب سال ۱۳۲۲ وزارت دادگستری .....	۶۹
آیین نامه راجع به مواد ۲۷۹ و ۲۸۸ قانون امور حسبی مصوب سال ۱۳۲۲ وزارت دادگستری .....	۷۲
آیین نامه قانون ثبت املاک (مصوب سال ۱۳۱۷ با اصلاحیه بعدی) .....	۷۳
فصل اول: دفاتر ثبت اسناد و املاک .....	۷۳
فصل دوم: در شماره گذاری املاک و توزیع اظهار نامه .....	۷۴
فصل سوم: درخواست ثبت .....	۷۸

فصل چهارم: درآگهی‌های نوبتی و تحدیدی و تعیین حدود املاک..... ۸۳

فصل پنجم: در اعتراض..... ۸۹

فصل ششم: در ثبت املاک در دفتر املاک و ثبت انتقالات ملک..... ۹۲

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..... ۱۰۳

فصل هشتم: در مقررات مختلف..... ۱۰۳

قانون تمدید مهلت مقرر در تبصره ۶ ماده ۱ اصلاحی ماده ۱۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵..... ۱۰۴

آیین‌نامه اجرایی قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت مصوب ۱۳۷۱..... ۱۰۵

قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۲۷ شهریور ماه ۱۳۲۲..... ۱۲۷

آیین‌نامه هیأت تشخیص موضوع ماده (۱۴۵) قانون ثبت مصوب ۱۵ آذر ماه ۱۳۵۲ با اصلاحات و الحاقات بعدی..... ۱۲۹

آیین‌نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت و شورای عالی (مصوب ۱۶ اردیبهشت ماه ۱۳۵۲ وزارت دادگستری)..... ۱۳۲

فصل اول: اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت و شورای عالی..... ۱۳۲

فصل دوم: مواد متفرقه..... ۱۳۸

آیین‌نامه اجرایی تبصره (۳) ماده (۲) قانون اصلاح مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک کشور:..... ۱۴۰

آیین‌نامه اجرایی صدور اسناد مالکیت اراضی کشاورزی مصوب ۱۳۸۵..... ۱۴۲

قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آن‌ها در مراجع قضایی از بین رفته است. مصوب ۱۳۷۳..... ۱۴۴

قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰..... ۱۴۵

لابحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب دی ماه ۱۳۳۳ کمیسیون‌های مشترک دو مجلس با اصلاحیه‌های بعدی..... ۱۵۳

مصوبه شورای عالی اداری در زمینه بهبود سیستمها و روشهای انجام کار	مصوب ۱۳۷۲.....	۱۵۶
فهرست اشتباهات ثبتی موضوع رأی مورخ ۱۳۳۳/۱۱/۱۶ هیأت نظارت قانون	ثبت املاک در مناطق عشایری مصوب ۱۳۴۴.....	۱۶۴
قانون متمم قانون ثبت املاک در مناطق عشایری مصوب ۱۳۵۲.....	قانون صدور اسناد مالکیت اراضی مشمول اصلاحات ارضی در روستاها و	۱۶۶
شهرهای مشمول مصوب ۱۳۷۲.....	آیین نامه اجرایی قانون صدور اسناد مالکیت اراضی مشمول اصلاحات ارضی در	۱۶۷
روستاها و شهرهای مشمول مصوب ۱۳۷۴.....	قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا	۱۶۸
حوادث غیر مترقبه ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته اند مصوب	۱۳۷۰ مجمع تشخیص مصلحت نظام.....	۱۷۰
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	رفته اند مصوب ۱۳۷۰.....
۱۷۴	بخش اول: املاک.....	۱۷۴
بخش دوم: اسناد و ثبت شرکتها.....	۱۷۸	۱۷۸
بخش سوم: امور متفرقه ها.....	۱۷۹	۱۷۹
قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۶۳.....	آیین نامه اجرایی قانون ابطال اسناد و فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه	مصوب ۱۳۷۴.....
۱۸۳	قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها مصوب ۱۳۷۰.....	۱۹۳
قانون تفسیر قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها مصوب ۱۳۷۰	مجمع تشخیص مصلحت نظام.....	۱۹۵
۱۹۵	آیین نامه استملاک اتباع خارجه مصوب ۱۳۲۸.....	۱۹۶
تصویب نامه راجع به استملاک اتباع خارجه مصوب مهر ۱۳۴۲.....	آیین نامه اجرائی تصویب نامه قانونی مورخ ۱۳۴۲ راجع به استملاک اتباع بیگانه	۱۹۹

۲۰۰.....	در ایران.....
۲۰۲...۱۳۵۴	قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب
۲۰۲.....	فصل اول: تشکیلات دفتر خانه.....
۲۰۳.....	فصل دوم: انتخاب سردفتران و دفترباران و صلاحیت آن‌ها.....
۲۰۷.....	فصل سوم: مقررات مربوط به دفتر و وظایف سردفتران و دفترباران.....
۲۱۰.....	فصل چهارم: تعقیب و مجازات انتظامی سردفتران و دفترباران.....
۲۱۳.....	فصل پنجم: امور مالی.....
۲۱۵.....	فصل ششم: کانون سردفتران و دفترباران.....
۲۱۷.....	فصل هفتم: مقررات مختلفه.....
۲۲۰.....	آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ وزارت دادگستری.....
۲۲۰.....	در کلیات.....
۲۲۲.....	باب اول: در تنظیم اسناد و ثبت آن.....
۲۲۴.....	فصل اول: در معاملات و قراردادها.....
۲۲۵.....	فصل دوم: در معاملات غیرمنقول.....
۲۲۷.....	باب دوم: صدور ورقه اجرائیه.....
۲۲۸.....	باب سوم: در حق الثبت و تعرفه حق التحریر.....
۲۲۹.....	در موارد مختلفه.....
	قانون اصلاح پاره‌ای از مواد قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و
۲۳۰.....	دفترباران مصوب ۱۳۵۴.....
	آیین‌نامه بیمه و بازنشستگی سردفتران و دفترباران اسناد رسمی مصوب
۲۳۱.....	۱۳۸۱.....
۲۳۱.....	فصل اول- تعاریف.....
۲۳۱.....	فصل دوم- تکالیف دفاتر اسناد رسمی.....
۲۳۲.....	فصل سوم- حق بیمه بازنشستگی.....
۲۳۶.....	فصل چهارم- امور مالی.....
	قانون توزیع حق التحریر دفاتر اسناد رسمی موضوع ماده ۵۴ (قانون دفاتر
۲۳۸.....	اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴) مصوب ۱۳۷۳.....

آیین‌نامه ثبت انتقالات و معاملات کشتی‌ها مصوب ۱۳۴۲ هیأت وزیران ...	۲۳۹
قانون راجع به رشد متعاملین مصوب ۱۳۱۳.....	۲۴۲
آیین‌نامه کاربردی شدن کارت شناسایی ملی مصوب ۱۳۸۷.....	۲۴۳
قانون ثبت اختراعات، طرح‌های صنعتی و علائم تجاری مصوب ۱۳۸۶.....	۲۴۵
فصل اول: اختراعات .....	۲۴۵
فصل دوم: طرح‌های صنعتی .....	۲۵۴
فصل سوم: علائم، علائم جمعی و نام‌های تجاری .....	۲۵۷
قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵.....	۲۶۶
آیین‌نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی (مصوب ۱۳۸۶ رئیس‌جمهور).....	۲۶۹
آیین‌نامه‌های بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴، ۱۷، ۱۹، ۲۰، ۲۴، ۲۸، ۲۷ و ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سر دفتران و دفتریاران مصوب تیرماه ۱۳۵۴.....	۲۷۳
آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۸۷.....	۲۸۴
فصل اول: تعاریف .....	۲۸۴
فصل دوم: صدور اجرائیه.....	۲۸۷
فصل سوم: ابلاغ.....	۲۹۰
فصل چهارم: ترتیب اجراء.....	۲۹۴
فصل پنجم: بازداشت اموال منقول.....	۲۹۸
فصل ششم: بازداشت اموال نزد شخص ثالث.....	۳۰۴
فصل هفتم: بازداشت اموال غیرمنقول.....	۳۰۶
فصل هشتم: ارزیابی.....	۳۰۹
فصل نهم: در وثیقه.....	۳۱۱
فصل دهم: در مزایده.....	۳۱۵
فصل یازدهم: تخلیه و ختم عملیات اجرائی.....	۳۲۱
فصل دوازدهم: هزینه‌های اجرائی.....	۳۲۳

۳۲۵	فصل سیزدهم: شکایت از عملیات اجرائی و طرز رسیدگی به شکایات
۳۲۶	فصل چهاردهم: امور متفرقه
۳۳۲	قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷
۳۳۳	آیین‌نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب آذر ماه سال ۱۳۵۷
۳۳۵	دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها
۳۴۳	دستورالعمل نحوه صدور سند مالکیت جدید مصوب ۱۳۸۹
۳۴۹	شیوه‌نامه اجرایی صدور سند مالکیت جدید (تک برگی) مصوب ۱۳۸۹
۳۵۱	بخش اول: تاریخ صدور سند و مشخصات ملک
۳۵۲	بخش دوم: مشخصات مالک
۳۵۳	بخش سوم: نقشه کاداستر و موقعیت ملک، شماره جام، بارکد
۳۵۳	بخش چهارم: ملاحظات حدود مفروزات- منضعات، حقوق ارتفاقی - چاپ سند
۳۵۴	بخش پنجم: امضاء و مهر سند
۳۵۴	بخش ششم: قید ماده ۲۱ و ۲۲
۳۵۵	بخش هفتم: الصاق هولوگرام
۳۵۵	بخش هشتم: تسلیم سند
۳۵۵	بخش نهم: نحوه تکمیل قسمت محدودیتها و انتقالات
۳۵۵	بخش دهم: نحوه صدور سند المثنی
	قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۲ بهمن ۱۳۹۳ مجلس شورای اسلامی
۳۶۰	اسلامی
۳۶۰	فصل اول: تعاریف
۳۶۱	فصل دوم: وظایف سازمان و سایر دستگاهها
۳۶۳	فصل سوم: حدنگاری و نحوه صدور اسناد مالکیت حدنگار
۳۶۵	فصل چهارم: موارد متفرقه
	آیین‌نامه اجرایی قانون جامع حد نگار (کاداستر) کشور مصوب ۲۲ فروردین
۳۶۶	۱۳۹۵ رئیس قوه قضائیه

## 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 شاهد 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 اقرارهای 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 نگریده شده است 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 به موجب 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 ۲۶ اسفند ماه ۱۳۱۰ شمسی) 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 مقرر 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 قضائی استان رسیدگی می‌نماید.

برای این هیأت یک عضو علی‌البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد.<sup>۱</sup>

**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.<sup>۱</sup>

**تبصره-** در مورد اراضی و املاکی که آثار تصرف مالکانه فعلی کسی نسبت به آن‌ها موجود نباشد درخواست ثبت از کسی پذیرفته می‌شود که بر مالکیت یا بر تصرف سابق خود به عنوان مالکیت یا بر تصرف خود به عنوان مالکیت یا قائم مقام قانونی مدارکی داشته باشد چنانچه تقاضای ثبت نسبت به این قبیل املاک به یکی از عناوین مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ باشد در صورتی تقاضای ثبت پذیرفته می‌شود که تقاضاکننده مدارکی بر عنوان مذکور یا بر تصرف سابق خود به آن عنوان یا بر تصرف کسی که تقاضاکننده قائم مقام قانونی او محسوب می‌شود داشته باشد.<sup>۲</sup>

**ماده ۱۲-** نسبت به املاکی که مجهول المالك اعلان شده اشخاصی که حق تقاضای ثبت دارند می‌توانند در ظرف دو سال از تاریخ اجرای این قانون تقاضای

۱- اصلاحی ۱۳۱۷/۷/۱۰

۲- الحاقی ۱۳۱۷/۷/۱۰

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 حق الثبت 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.<sup>۱</sup>

#### مواد ۱۳ و ۱۳ مکرر - ملغی شده است.<sup>۲</sup>

**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 حق‌الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد.

**تبصره-** هر گاه 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

۱- اصلاحی مصوب ۱۳۲۲/۳/۱۰.

۲- به موجب قانون مصوب ۱۳۲۲/۳/۱۰.

مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود.<sup>۱</sup>

## 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.<sup>۲</sup> 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 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 مکلف است پس از قطعیت قرار مزبور به تقاضای مدعی، دوسیه<sup>۳</sup> 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،

۱- اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸

۲- 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.

۳- پرونده

قرار اسقاط دعوی اعتراض را صادر نماید. از این قرار می‌توان استیناف<sup>۱</sup> داد. رأی استیناف قابل تمیز<sup>۲</sup> 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 وارث شناخته شده اخطار می‌شود در صورتی که در مقام تعقیب دعوا باشد ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه، به تقدیم درخواست تعقیب مبادرت کند. در مورد وراث شناخته نشده و همچنین وارث شناخته شده که با صدور و ابلاغ اخطاریه، دعوا را مسکوت گذاشته باشد به طریق مذکور در بند یک عمل خواهد شد.<sup>۳</sup>

**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.<sup>۴</sup>

۱- تجدیدنظر

۲- فرجام

۳- (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

۴- (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

**ماده ۱۹-** در صورتی که در جلسه مقرر برای محاکمه معترض یا وکیل او حاضر نشود و مطابق مقررات اصول محاکمات حقوقی به تقاضای مستدعی ثبت عرض حال او ابطال گردد تجدید عرض حال فقط در ظرف ده روز پس از ابلاغ قرار ابطال برای یک مرتبه ممکن خواهد بود- در این مورد عرض 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 می شود 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 ضمائم آن به دو نفر از شرکا یا وراثی که سهام زیادتری دارند ابلاغ می شود 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 می شود 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 لوابیح 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 خوانندگان ابلاغ می‌شود حضوری بودن حکم صادر نسبت به آنان موقوف به دعوت آنان برای شرکت در جلسه دادرسی نمی‌باشد.<sup>۱</sup>

**ماده ۲۰-** مجاوری که نسبت به حدود یا حقوق ارتفافی حقی برای خود قائل است می‌تواند فقط تا سی روز از تاریخ تنظیم صورت‌مجلس تحدید حدود به وسیله اداره ثبت به مرجع صلاحیتدار عرض حال دهد.

مقررات مواد ۱۶، ۱۷، ۱۸، ۱۹ (به استثنای مدت اعتراض که سی روز است) در این مورد نیز رعایت خواهد شد.

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

**تبصره-** در 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.<sup>۱</sup>

### 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 می‌شود که وراثت و انحصار آن‌ها محرز و در سهم‌الارث بین آنها توافق بوده و یا در صورت اختلاف حکم نهایی در آن باب صادر شده باشد.

**تبصره-** حکم نهایی عبارت از حکمی است که به واسطه طی مراحل قانونی و یا به واسطه انقضای مدت اعتراض و استیناف و تمیز دعوایی که حکم در آن موضوع صادر شده از دعوی مختومه محسوب شود.<sup>۲</sup>

**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 تزییع 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 در باب

۱- الحاقی ۱۳۵۶/۲/۲۰

۲- 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.



ششم این قانون رفتار خواهد شد.

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

۱- هرگاه در اجرای مقررات ماده یازده از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تراحم و تعارض باشد رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیأت نظارت است.

۲- هرگاه هیأت نظارت تشخیص دهد که در جریان مقدماتی ثبت املاک اشتباه مؤثر واقع شده آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه مزبور در آن مؤثر بوده ابطال و جریان ثبت طبق مقررات تجدید یا تکمیل یا اصلاح می‌گردد.

۳- هرگاه در موقع ثبت ملک و یا ثبت انتقالات بعدی صرفاً به علت عدم توجه و دقت نویسنده سند مالکیت و یا دفتر املاک اشتباه قلمی رخ دهد و همچنین در صورتی که ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر سند رسمی یا حکم 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 اجرائی با هیأت نظارت است.<sup>۱</sup>

**تبصره ۱-** در مواردی که بر حسب تشخیص هیأت نظارت مقرر شود که آگهی‌های نوبتی تجدید گردد طرف سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد که فقط یک نوبت خواهد بود معترضین حق اعتراض خواهند داشت.<sup>۲</sup>

**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.<sup>۳</sup>

**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.<sup>۴</sup>

**تبصره ۴-** آرای هیأت نظارت فقط در مورد بندهای یک و پنج و هفت این ماده بر اثر شکایت ذینفع قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت خواهد بود، ولی مدیر کل ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردی که آرای هیأت‌های نظارت، متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد، موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر به شورای عالی ثبت ارجاع می‌نماید و در صورتی که رأی هیأت نظارت به موقع اجرا گذارده نشده باشد طبق نظر شورای عالی ثبت به موقع اجرا گذارده می‌شود. در مورد ایجاد وحدت رویه، نظر شورای عالی ثبت برای هیأت‌های نظارت لازم الاتباع خواهد بود.<sup>۵</sup>

**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

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.

را موقوف می‌نماید و رسیدگی و تعیین تکلیف با شورای عالی ثبت خواهد بود. هرگاه شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی، رأی هیأت نظارت را تأیید نماید عملیات اجرایی تعقیب می‌گردد.<sup>۱</sup>

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

الف - شعبه مربوط به املاک.

ب - شعبه مربوط به اسناد.

هر یک از شعب مذکور از سه نفر که دو نفر از قضات دیوان عالی کشور به انتخاب وزیر دادگستری و مسئول قسمت املاک در شعبه املاک و مسئول قسمت اسناد در شعبه اسناد تشکیل می‌گردد.<sup>۲</sup>

تبصره ۱ و ۲ و ۳ ملغی شده است.<sup>۳</sup>

**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.

۱- الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸.

۲- اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸.

۳- به موجب قانون اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸.