

قانون ثبت اسناد و املاک کشور

مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶

(کمیسیون قوانین عدلیه) با اصلاحات و الحاقات بعدی

باب اول - تشکیلات اداری ثبت^۱

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

ماده ۲- مدیران و نمایندگان ثبت و مسؤولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی جز در محل مأموریت خود نمی‌توانند انجام وظیفه نمایند.

اقدامات آنها در خارج از آن محل اثر قانونی ندارد.

مواد ۳، ۴ و ۵ - ملغی شده است.^۲

ماده ۶ (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - 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 قائم‌مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان^۳ به انتخاب وزیر دادگستری^۴ 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

۱. به موجب «قانون تبدیل اداره کل ثبت اسناد و املاک به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور» مصوب ۱۳۵۲/۲/۳، اداره کل ثبت، به سازمان تبدیل شده است.

۲. موضوع مواد ۳، ۴ و ۵ مربوط به «محقق ثبت» بوده که در تشکیلات فعلی ثبت «محقق ثبت» وجود ندارد و عملاً نسخ شده است. در مواد دیگر قانون ثبت هم هر جا عنوان محقق ثبت بوده، حذف شده است.

۳. در حال حاضر قضات دادگاه‌های تجدیدنظر استان.

۴. در حال حاضر به انتخاب رئیس قوه قضائیه.

طرف وزیر دادگستری^۱ تعیین خواهد شد.^۲

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 اجراء این قانون و در سایر نقاط پس از تشکیل اداره یا دائره ثبت، وزارت عدلیه حوزه هر اداره یا دائره ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیرمنقول واقعه در هر ناحیه اقدام می‌کند.

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

ماده ۱۱ (اصلاحی ۱۳۱۷/۷/۱۰ و ۱۳۳۷/۲/۳) - از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰، 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 شماره‌ای که از طرف اداره ثبت برای هر ملک معین شده در روزنامه‌ها آگهی نماید و این آگهی فقط در دو نوبت به فاصله سی روز منتشر خواهد شد.

۱. در حال حاضر به انتخاب رئیس قوه قضائیه.

۲. نظریه شماره ۷/۴۷۹۰ مورخ ۱۳۸۱/۵/۲۹ اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:

با توجه به ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک که ترکیب هیأت نظارت استان را مقرر داشته و در ذیل همان ماده تعیین عضو علی‌البدل را برای این هیأت‌ها مورد تصریح قرار داده ولی در ماده ۲۵ مکرر که ترکیب شعبه‌های شورای عالی ثبت را بیان داشته، ترتیب تعیین عضو علی‌البدل را در این شعبه‌ها مشخص ننموده، سکوت مقنن در مقام بیان دارای حکمتی است که آن را باید در اهمیت مواردی که در صلاحیت این شورا قرار دارد و نقش آن در ایجاد وحدت رویه جستجو نمود.

لذا حضور کلیه اعضاء برای رسمیت شورای عالی ثبت ضروری است و رأی دو نفر از اعضاء در فرضی هم که به اتفاق آراء صادر شده باشد، چنانچه در غیاب نفر سوم صادر گردد، قانوناً رأی شورای عالی ثبت تلقی نمی‌شود.

به عبارت دیگر تشکیل شورای عالی ثبت با کمتر از سه عضو قانونی نیست.

مأمور انتشار آگهی‌ها پس از انتشار و الصاق آگهی 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 (الحاقی ۱۳۱۷/۷/۱۰) - 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 تلقی از مالک 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 و یا بر تصرف کسی که تقاضاکننده قائم‌مقام قانونی او محسوب می‌شود داشته باشد.

ماده ۱۲ (اصلاحی ۱۳۲۲/۳/۱۰) - نسبت به املاکی که مجهول‌المالک اعلان شده اشخاصی که حق تقاضای ثبت دارند می‌توانند در ظرف مدت دو سال از تاریخ اجراء این قانون تقاضای ثبت نمایند و پس از گذشتن مدت دو سال معاملات راجع به آن املاک قبل از تقاضای ثبت در دفاتر 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 آنها منتشر نشده از تاریخ انتشار اولین 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.^۲

ماده ۱۳ و ۱۳ مکرر در تاریخ ۱۳۲۲/۳/۱۰ نسخ شده است.

ماده ۱۴ - تحدید حدود املاک واقعه در هر ناحیه متدرجاً به ترتیب نمره‌ی املاک مطابق نظامنامه وزارت عدلیه به عمل می‌آید و تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین برای روز تحدید حدود به‌وسیله اعلان احضار می‌شوند.

این اعلان لااقل بیست روز قبل از تحدید حدود یک مرتبه در جراید منتشر می‌شود به‌علاوه مطابق نظامنامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.

۱. رجوع شود به نظریه شماره ۷/۱۰۹۱۴ مورخ ۱۳۸۰/۱۱/۲۰ اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه به شرح زیر:

مدعیان انتقال ملک به استناد مبایعه‌نامه می‌بایستی طبق تبصره ماده ۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی آن، درخواست ثبت ملک را به نام خود بنمایند و یا ظرف مهلت مقرر در ماده ۱۶ قانون مزبور، ضمن اعتراض به ثبت و اقامه دعوی در مقام احقاق حق خود برآیند. چنانچه مدعیان موصوف به هیچیک از طرق قانونی یاد شده اقدام نکرده باشند، طبق ماده ۲۴ همان قانون، دعوی آنان به هیچ عنوان پذیرفته نمی‌شود.

۲. عبارت آخر این ماده راجع به معافیت بعضی از املاک از پرداخت تمام یا قسمتی از حق‌الثبت بوده است که به‌موجب ماده ۱ قانون افزایش هزینه‌های ثبتی مصوب اول خرداد ۱۳۴۵ لغو شده است.

ماده ۱۵- اگر تقاضاکننده در موقع تعیین حدود خود یا نماینده‌اش حاضر نباشد ملک مورد تقاضا با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تعیین خواهد شد. هرگاه مجاورین نیز در موقع تعیین حدود حاضر نشوند و به این جهت حدود ملک تعیین نگردد اعلان تعیین حدود نسبت به آن املاک تجدید می‌شود و اگر برای مرتبه دوم نیز تقاضاکننده و مجاورین هیچ یک حاضر نشده و تعیین حدود به عمل نیاید حق‌الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد.^۱

تبصره (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - هرگاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد تعیین 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 تعیین، از اموال عمومی مربوط به دولت و شهرداری و یا حریم قانونی آنها باشد تعیین حدود با حضور نمایندگان سازمانهای ذی‌ربط به عمل خواهد آمد و عدم حضور نماینده مزبور مانع انجام تعیین حدود نخواهد بود.

فصل دوم - اعتراض^۲

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. عرضحال مزبور مستقیماً به اداره یا دائره یا شعبه ثبتی که در ضمن اعلان نوبتی معین شده است تسلیم می‌شود. در مقابل عرضحال باید رسید داده شود. در صورتی که عرضحال در مدت قانونی داده شده باشد اداره ثبت آن را نزد دفتر محکمه‌ای که مرجع رسیدگی است ارسال می‌دارد. اگر اداره ثبت تشخیص دهد که عرضحال خارج از مدت داده شده کتباً نظر خود را اظهار خواهد کرد و به حاکم محکمه ابتدائی محل اطلاع می‌دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری موافق نظامنامه وزارت عدلیه رسیدگی کرده، رأی دهد. رأی حاکم محکمه ابتدائی^۳ در این موضوع قاطع است.^۴

۱. به بند «ف» ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸ مراجعه شود.

۲. الف - به تبصره ۲ ماده واحده قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضائی از بین رفته است مصوب ۱۳۷۳/۲/۲۵ در همین مجموعه مراجعه شود.

ب - نظریه شماره ۷/۴۴۵۴ مورخ ۱۳۸۲/۵/۲۸ اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه: اگر محکوم‌له که معترض بر ثبت بوده است صریحاً در دادگاه اعلام نماید که نسبت به ۲ دانگ مذکور در استعلام ادعائی ندارد آن را متعلق به طرف دعوی اعلام کند همین اظهار و اقرار برای انجام عملیات ثبتی در خصوص آن دو دانگ به نام طرف دعوی کافی است و دادگاه می‌تواند مراتب را به اداره ثبت مربوط ابلاغ نماید. ۳. در حال حاضر دادگاه عمومی.

۴. رجوع شود به نظریات اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه: الف - نظریه بدون شماره مورخ ۱۳۵۳/۹/۲ اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:

گرچه به موجب ماده ۱۶ قانون ثبت، اعتراض به ثبت ملک باید به اداره ثبت تسلیم گردد و از آن طریق به دادگاه فرستاده شود، ولی در صورتی که عرضحال اعتراض در مهلت قانونی مستقیماً به دادگاه تسلیم

ماده ۱۷- هرگاه راجع به ملک مورد تقاضای ثبت بین تقاضاکننده و دیگری قبل از انتشار اولین اعلان نوبتی دعوی اقامه شده و در جریان باشد کسی که طرف دعوی با 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.^۱

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

→

شود، مجوزی برای رد آن وجود ندارد، منتهی از جهت این که غرض مقنن در ماده مذکور نقض نشود، دادگاه می باید وصول اعتراض را به اداره ثبت محل اطلاع دهد.

ب - نظریه شماره ۷/۱۰۱۵۷ مورخ ۱۳۷۹/۱۰/۱۹:

ماده واحده قانون تعیین تکلیف پرونده های معترضی ثبتی... مصوب ۱۳۷۳ محدود به اعتراضاتی است که وفق مقررات مواد ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت تا پایان سال ۱۳۶۰ به مرجع قضائی ارسال شده و سابقه آن به هر علت در این مرجع وجود ندارد. در این صورت معترض می تواند ظرف شش ماه از تاریخ لازم الاجراء شدن قانون دادخواست اعتراض خود را به دادگاه صالح تقدیم و گواهی مربوطه را به اداره ثبت محل وقوع ملک ارائه دهد.

تبصره ۲ ماده واحده مربوط به تقاضای ثبت و تحدید حدود (موضوع مواد ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت) بوده و ناظر به متن ماده واحده نیست.

به موجب این تبصره از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون معترض به ثبت ملک مکلف است در مهلت قانونی اعتراض خود را نسبت به ثبت ملک به اداره ثبت محل وقوع ملک تقدیم و ظرف یک ماه از تاریخ اعتراض، دادخواست خود را به دادگاه صلاحیتدار تقدیم نماید.

عدم تقدیم دادخواست در مهلت یک ماه فاقد ضمانت اجراء بوده و موجب از بین رفتن حقوق معترض که در مهلت قانونی اعتراض خود را به ثبت ملک به اداره ثبت محل وقوع ملک تقدیم نموده نخواهد بود.

در این مورد اداره ثبت مکلف است اعتراض معترض را جهت رسیدگی به مرجع صالح قضائی ارسال نماید تا دادگاه وفق مقررات قانونی عمل کند.

ج - نظریه شماره ۷/۴۹۰۴ مورخ ۱۳۸۰/۶/۲۹:

اعتراض بر ثبت فقط در مهلت مقرر در ماده ۱۶ قانون ثبت اسناد و املاک قابل پذیرش است و بعد از آن همانطور که در ماده ۲۴ قانون مزبور تصریح شده است هیچ ادعای تضییع حقی از کسی پذیرفته نمی شود به استثناء ادعای مجاورین ملک، آنهم در حدود ذکر شده در قانون.

پس از صدور سند مالکیت هم با عنایت به ماده ۲۲ قانون مارالذکر فقط کسی که ملک به نام او ثبت یا به وی منتقل و این انتقال در دفتر املاک ثبت شده یا از مالک رسمی به طریق ارث به او رسیده است، مالک شناخته می شود.

مع ذلک صدور سند مالکیت وفق مقررات ۱۴۷ و ۱۴۸ و ماده ۲۲ به معنی ممنوعیت مدعی یا متضرر از دادخواهی و مراجعه به دادگاه به طرفیت دارنده سند مالکیت رسمی نیست زیرا سند مالکیتی معتبر است که منطبق با قوانین صادر شده باشد و الا قابل دادخواهی است.

مع ذلک مادام که حکمی بر بی اعتباری اسناد مالکیت مزبور از مراجع ذی صلاح صادر نشده باشد معتبر است و به هر حال، اعتراض بر ثبت یا اقامه دعوی به خواسته ابطال سند مالکیت رسمی فقط تحت این عنوان که «... سند مالکیت صادره قبلی به نام مالک اولیه را قبول ندارد» مسموع نیست و محکوم به رد است.

۱. **رأی وحدت رویه شماره ۱۴۳۷ مورخ ۱۳۷۰/۱۰/۲۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور:**

الزام قانونی مالکین به تقاضای ثبت ملک خود در نقاطی که ثبت عمومی املاک آگهی شده مانع از این نمی باشد که محاکم عمومی دادگستری به اختلاف متداعیین در اصل مالکیت ملکی که به ثبت نرسیده، رسیدگی نمایند.

ماده ۱۸- در صورتی که محکمه قرار عدم صلاحیت خود را صادر نماید مکلف است پس از قطعیت قرار مزبور به تقاضای مدعی، دوسیه عمل را برای مرجع صلاحیتدار بفرستد. در این مورد تجدید عرضحال لازم نیست. اگر معترض پس از تقدیم عرضحال 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 داد. رأی استیناف قابل تمیز نیست.^۱

ماده ۱۸ مکرر (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)- در صورت فوت معترض به ثبت اعم از این‌که تاریخ فوت قبل یا بعد از اجراء این قانون باشد هرگاه معترض علیه نتواند تمام یا بعضی از وراثت 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 وراثت محجور نسبت به نصب قیم و تعقیب دعوی اقدام شود و به علاوه موضوع و جریان دعوی را سه دفعه متوالی در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی می‌نماید. چنانچه ظرف نود روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی دعوی تعقیب نشود قرار سقوط دعوی صادر گردد.

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 پژوهشخواهی نشود قرار مزبور قطعی و لازم‌الاجراء است.

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

تبصره (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)- هرگاه دعوی از طرف یکی از وراثت تعقیب شود درخواست‌دهنده 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 شرائط فوق باشد به متقاضی اخطار می‌شود که ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ، درخواست خود را تکمیل کند.

۱. رأی وحدت رویه شماره ۲۹۱۲ مورخ ۱۳۳۷/۱۰/۲ 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 موجهی برای صدور قرار اسقاط دعوی نیست. بنابراین نظر شعبه پنجم دیوان کشور صحیح است.

در صورت عدم تکمیل اگر مدت مقرر در بند «یک» ماده ۱۸ مکرر منقضی شده باشد قرار سقوط دعوی صادر خواهد شد.

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 عرضحال او ابطال گردد تجدید عرضحال فقط در ظرف ده روز پس از ابلاغ قرار ابطال برای یک مرتبه ممکن خواهد بود. در این مورد عرضحال مستقیماً به دفتر محکمه صلاحیتدار داده خواهد شد.^۱

تبصره - در مواردی نیز که به موجب مواد ۱۶ و ۱۷ اصول محاکمات آزمایش،^۲ عرضحال رد می شود مفاد این ماده لازم‌الرعایه است.^۳

ماده ۱۹ مکرر (الحاقی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱) - هرگاه مالکیت متقاضیان ثبت یا دعوی اعتراض دارای منشاء واحد بوده و تعداد متقاضیان ثبت و یا معترضین و یا وراث آنان بیش از ۱۵ نفر باشد به

۱. نظریات اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:

الف - نظریه مندرج در شماره ۹۰ هفته دادگستری:

مستفاد از ماده ۱۹ قانون ثبت آن است که تجدید دادخواست ظرف ده روز پس از ابلاغ قرار ابطال برای یک مرتبه ممکن خواهد بود و ضرب‌الاجل مقرر در ماده ۱۶ قانون مرقوم در این قسمت قابل احتساب نمی‌باشد.

ب - نظریه بدون شماره مورخ ۱۳۴۵/۲/۱۴:

تجدید دادخواست اعتراض بر ثبت به شرح مذکور در ماده ۱۹ قانون ثبت و تبصره آن فقط یک نوبت آنهم در صورت ابطال دادخواست یا رد دادخواست اولیه امکان‌پذیر است و اگر در دعوی اعتراض بر ثبت قرار عدم استماع صادر شود و معترض از قرار مزبور اعتراض داشته باشد می‌تواند در مقام پژوهشخواهی برآید و تجدید دادخواست در همان مورد با ماده ۱۹ قانون ثبت و تبصره ذیل آن انطباقی ندارد ولی چنانچه مدت ۹۰ روز مقرر در ماده ۱۶ قانون ثبت منقضی نشده باشد و معترض بعد از صدور قرار عدم استماع دعوی دادخواست مجدد مبنی بر اعتراض بر ثبت تقدیم دارد دادخواست اعتراض مزبور که در موعد داده شده قابل رسیدگی است.

۲. رجوع شود به مواد ۵۶ و ۵۳ و ۵۴ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹/۱/۲۱.

۳. نظریات اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:

الف - نظریه بدون شماره مورخ ۱۳۴۳/۱۰/۶:

(در مواردی نیز که به موجب مواد ۱۶ و ۱۷ اصول محاکمات آزمایش عرضحال رد می‌شود مفاد این ماده لازم‌الرعایه است).

با تذکر این‌که ماده ۱۷ مذکور در تبصره غلط و صحیح آن ماده ۱۸ می‌باشد (رأی هیات عمومی دیوان عالی کشور به شماره ۲۵۵۹/۱۴۴۷۱ مورخ ۱۳۱۶/۱۱/۲۵) و چون موارد مصرح در مواد ۱۶ و ۱۸ قانون اصول محاکمات آزمایش عیناً در مواد ۸۳ و ۸۴ قانون آیین دادرسی مدنی فعلی منظور و به اعتبار خود باقی است لذا در مواردی که دادخواست اعتراض بر تقاضای ثبت با داشتن نقائصی قبول ولی برای این‌که به جریان افتد باید رفع نقص شود و با ابلاغ اخطاریه رفع نقص نگردد و موجب رد دادخواست شود یک نوبت تجدید دادخواست طبق ماده ۱۹ قانون ثبت و تبصره آن مجوز قانونی دارد و خالی از اشکال است.

ب - نظریه شماره ۷/۶۴۸۷ مورخ ۱۳۷۶/۱۰/۱:

چنانچه اعتراض بر ثبت مستند به ماده ۱۶ قانون ثبت باشد، در صورت صدور قرار رد به صراحت تبصره ذیل ماده ۱۹ ناظر به آن ماده از قانون ثبت، برای یک نوبت ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ قرار قطعی قابل تجدید می‌باشد و اگر مشمول بند «۶» ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت باشد در صورت بقاء مهلت اعتراض دوماهه قابل تجدید است و در صورت انقضاء آن مهلت مجوزی برای قبول اعتراض مجدد نیست. در ضمن صرف بقاء مهلت اعتراض برای سایرین، مجوز تجدید اعتراض کسی که قرار رد اعتراض او صادر شده است نیست و مهلت او را تمدید نمی‌کند.

درخواست معترض یا پژوهشخواه دادخواست و ضمائش آن به دو نفر از شرکاء یا وراث که سهام زیادتری دارند ابلاغ می شود و به علاوه مفاد دادخواست و پیوسته‌های آن در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه سه دفعه متوالی آگهی خواهد شد. هرگاه دعوی در جریان رسیدگی باشد به درخواست هر یک از طرفین دعوی دو نفر از طرف دیگر که سهام زیادتری دارند برای ابلاغ اوراق 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 دعوی 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 کمتری 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 دعوی مداخله داشته باشد ابلاغ اوراق اخطاریه به کلیه وکلاء الزامی است.

در موردی که دادخواست و یا جریان دعوی از طریق انتشار آگهی به عده‌ای از خوانندگان ابلاغ می‌شود حضوری^۱ بودن حکم صادر نسبت به آنان موکول به دعوت آنان برای شرکت در جلسه دادرسی نمی‌باشد.

ماده ۲۰- مجاوری که نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی حقی برای خود قائل است می‌تواند فقط تا سی روز از تاریخ تنظیم صورت‌مجلس تحدید حدود به وسیله اداره ثبت به مرجع صلاحیتدار عرضحال دهد.^۲ مقررات مواد ۱۶-۱۷-۱۸-۱۹ (به استثناء 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 عرضحال اعتراض دهد.^۳

تبصره (الحاقی ۱۳۵۶/۲/۲۰)- در دعاوی اعتراض به حدود ملک مورد تقاضای ثبت واقع

۱. در مورد احکام حضوری و غیابی به قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹ مراجعه شود.

۲. به تبصره ۲ ماده واحده «قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضائی از بین رفته است مصوب ۱۳۷۳/۲/۲۵ رجوع شود».

۳. نظریه شماره ۷/۳۱۱۵ مورخ ۱۳۷۳/۵/۱۱ اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه: دعاوی اعتراض به ثبت و تحدید حدود موضوع مواد ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت از جمله دعاوی مالی محسوب می‌گردد.

در محدوده قانونی شهرها که تا تاریخ تصویب این قانون مطرح شده است هرگاه اعتراض از طرف غیرمجاور 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 را صادر خواهد کرد و این قرار فقط قابل رسیدگی پژوهشی است.

نسبت به اعتراضاتی که بعد از تصویب این قانون به عمل می آید 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 می نماید.

معترض می تواند 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 آگهی های ثبتی تعیین شده منتشر می گردد و معترض می تواند ظرف ده روز از تاریخ انتشار آگهی به هیأت نظارت شکایت نماید.^۱

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 می شود.

ماده ۲۲- همینکه ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید، دولت فقط کسی را

۱. نظریه شماره ۷/۴۴۹ مورخ ۱۳۸۰/۱/۲۵ اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:

از جمله کسانی که حق درخواست ثبت را دارند طبق ماده ۱۱ قانون ثبت، متصرفین املاک به عنوان مالک هستند، اعم از این که املاکی که تقاضای ثبت آن شده دارای محدوده مشخص معینی بوده و یا دارای حدود اجمالی باشد.

چنانچه اشخاصی غیر از متقاضی ثبت در محدوده اجمالی یا معین، تصرفاتی به عنوان مالکیت داشته باشند باید مطابق ماده ۱۶ این قانون در مهلت مقرر نسبت به درخواست ثبت مذکور، اعتراض نمایند و در صورتی که ظرف مهلت قانونی اعتراض نکنند طبق ماده ۲۴، دعوی آنان در مورد این که در ضمن جریان ثبت تضييع حقی از آنان شده پذیرفته نخواهد شد.

نسبت به تحدید حدود ملک با توجه به انقضاء مدت اعتراض بر تقاضای ثبت، در صورت انتشار آگهی، فقط مجاورین ملک می توانند نسبت به حدود اعلام شده چنانچه معابر، حدود ملک آنان باشد، اعتراض نمایند اعتراض اشخاصی که در مجاورت ملک مورد نظر فاقد املاک هستند با توجه به تبصره الحاقی به ماده ۲۰ قانون ثبت مصوب ۱۳۵۴/۲/۲۰ مردود اعلام می شود.

لذا اگر افرادی که فاقد ملک در مجاورت ملکی که مهلت اعتراض بر تقاضای ثبت آن منقضی شده است، باشند اعتراض نمایند، اعتراض آنان مورد قبول قرار نمی گیرد هر چند در محدوده این ملک تصرفات مالکانه داشته باشند و مجاورین نیز در صورت اعلام تحدید حدود می توانند وفق مقررات اقدام نمایند.

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 این که ملک مزبور از مالک رسمی ارتباً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت.^۱

۱. الف - از قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷: (آزمایشی به مدت ۴ سال لازم‌الاجراء از ۱۳۸۱/۱/۱)

ماده ۶۹ - کلیه اراضی، املاک و ابنیه‌ای که برای استفاده وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی از جمله مؤسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام یا تصریح نام یا تابع مقررات و قوانین خاص است به یکی از طرق قانونی تملک شده است و یا به نام آن وزارتخانه، مؤسسه خریداری شده یا می‌شود متعلق به دولت بوده و در اسناد مالکیت آنها نام دولت جمهوری اسلامی ایران به‌عنوان مالک با حق استفاده وزارتخانه یا مؤسسه مربوط درج می‌گردد. تغییر دستگاه بهره‌بردار در هر مورد به‌عهده هیأت وزیران می‌باشد.

کلیه اسناد، سوابق، مدارک موجود مرتبط با این اموال در اختیار وزارت امور اقتصادی و دارایی (اداره کل اموال دولتی) قرار می‌گیرد و در خصوص واگذاری حق استفاده از ساختمانهای مزاد دستگاههای مذکور مطابق بند «ب» ماده (۸۹) این قانون اقدام خواهد شد.

تبصره ۱- اراضی ملی و دولتی و منابع طبیعی که حسب اختیارات قانونی دستگاهها برای واگذاری جهت مصارف عمومی یا اختصاصی اشخاص غیردولتی در اختیار آنها می‌باشد و تاکنون واگذار نشده از جمله اراضی در اختیار وزارت جهاد کشاورزی موضوع مواد (۳۱) و (۳۲) لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی احیاء و واگذاری اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۵۹/۱/۲۱ شورای انقلاب و اراضی موضوع قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲ تابع مقررات مربوط است و چنانچه دستگاههای اجرائی، نیروهای مسلح و سازمانهایی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام یا تصریح نام یا تابع قوانین و مقررات خاص است برای نیازهای عمومی و عمرانی و یا عوض آن نیاز به این اراضی داشته باشند در حدی که به تصویب هیأت وزیران می‌رسد با رعایت مفاد این ماده به صورت بلاعوض در اختیار آنها قرار خواهد گرفت.

در مورد اراضی واگذار شده توسط کمیسیونهای مواد (۳۱) و (۳۲) قانون مذکور و هیأت‌های واگذاری زمین مشروط بر آن‌که مطابق طرح مصوب احیاء گردیده‌اند چنانچه در داخل حریم و محدوده قانونی شهرها قرار گرفته و مالکیت اراضی به وزارت مسکن و شهرسازی یا سازمانهای تابعه منتقل گردیده است وزارت مسکن و شهرسازی و سازمانهای تابعه مکلفند اسناد این اراضی را با قیمت کارشناسی روز بدون لحاظ کردن ارزش افزوده ناشی از سرمایه‌گذاری انجام شده توسط سرمایه‌گذاران به آنها منتقل نمایند.

تبصره ۲- فروش و واگذاری املاک و اراضی که دولت حق استفاده از آنها را در اختیار شرکتهای دولتی قرار داده است نیز موقوف به تصویب هیأت وزیران است مگر آن‌که مورد نیاز دستگاههای این ماده باشد که به ترتیب مقرر در آن در اختیار وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی قرار می‌گیرد.

تبصره ۳- نحوه تنظیم اسناد اراضی و سایر اموال غیرمنقول طرحهای عمرانی موضوع ماده (۱۱۳) قانون محاسبات عمومی کشور مصوب ۱۳۶۶/۶/۱ که مجری آن وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی می‌باشند تابع مقررات این ماده خواهد بود.

تبصره ۴- تعیین بهره‌بردار، بهره‌برداری، چگونگی تنظیم سند عرصه و اعیان املاک و اراضی که برای استفاده دولت و یا مؤسسات دولتی وقف شده است با رعایت وقف‌نامه‌های مربوط تابع ترتیبات مقرر در این ماده خواهد بود.

تبصره ۵- واگذاری حق استفاده از اراضی و املاک این قانون به نهادها و مؤسسات عمومی غیردولتی و مؤسسات خیریه و عام‌المنفعه با تصویب هیأت وزیران در جهت تحقق اهداف و احکام برنامه‌های پنج ساله و قوانین مربوط امکان‌پذیر خواهد بود.

پس از رفع نیاز آنها به تشخیص وزارتخانه مربوط و تصویب هیأت وزیران ملک یا زمین مورد واگذاری به دولت اعاده خواهد شد.

در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وراثت ثبت می شود که وراثت و انحصار



تبصره ۶- چنانچه املاک و اراضی که به موجب وظائف قانونی سازمان جمع آوری و فروش اموال تملیکی در اختیار این سازمان قرار گرفته است، مورد نیاز دستگاههای دولتی باشد، حسب مورد با پیشنهاد وزیر یا بالاترین مقام اجرائی دستگاه مستقل و تصویب هیأت وزیران و با رعایت شرایط این ماده در اختیار آن دستگاه قرار می گیرد.

سازمان جمع آوری و فروش اموال تملیکی مکلف است برای تسهیل در اجراء این ماده فهرست اموال غیرمنقول در اختیار خود را به هیأت دولت ارائه نماید.

تبصره ۷- عدم اجراء این قانون توسط هر یک از مقامات و کارمندان در حکم تصرف غیرمجاز در اموال دولتی محسوب می شود.

تبصره ۸- به منظور فراهم آوردن موجبات تسریع در رفع اختلافات مربوط به ساختمانها، تأسیسات و اراضی وزارتخانهها، مؤسسات دولتی، شرکتهای دولتی و شرکتهایی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام است، مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی، نیروی نظامی و انتظامی که در گذشته بر اساس نیازها و ضرورتهای مختص اوایل انقلاب اسلامی و جنگ تحمیلی، بدون اخذ مجوز قانونی و موافقت متصرف پیشین یا با موافقت آن تصرف گردیده و در حال حاضر مورد نیاز متصرفان پیشین می باشد کمیسیونی مرکب از نمایندگان تام الاختیار وزرای امور اقتصادی و دارایی، مسکن و شهرسازی، جهاد کشاورزی، سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور و نماینده تام الاختیار وزراء یا بالاترین مقام اجرائی دستگاههای مستقل طرف اختلاف با مسؤولیت معاونت حقوقی و امور مجلس رئیس جمهور تشکیل گردد.

اجراء حکم این ماده در مورد ساختمانهایی که مورد تصرف نهادها و نیروهای مسلح زیر نظر مقام معظم رهبری است با رعایت نظر موافق آن مقام خواهد بود.

آراء صادره کمیسیون فوق الذکر برای دستگاههای اجرائی ذی ربط لازم الاجراء است.

در صورت عدم اجراء آراء مذکور در مهلت تعیین شده به هر دلیل توسط دستگاههای اجرائی ذی ربط، سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور مکلف است معادل ارزش قیمت روز مایملک مورد تصرف را بنا به پیشنهاد کمیسیون مذکور برحسب مورد، بدون الزام به رعایت محدودیتهای جابجایی در بودجه جاری و عمرانی، از بودجه سنواتی دستگاه مذکور کسر و به بودجه دستگاه اجرائی ذی نفع اضافه نماید.

تبصره ۹- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، اسناد اراضی و املاک دولتی را بر اساس این قانون و یا اعلام وزارت امور اقتصادی و دارایی و بدون نیاز به اخذ نظر سازمان متصرف و یا سازمانی که اسناد مالکیت را در اختیار دارد اصلاح و سند جدید صادر می نماید.

با صدور سند جدید، اسناد قبلی از درجه اعتبار ساقط خواهد بود.

تبصره ۱۰- وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است بانک اطلاعاتی جامع از اراضی و املاک دولت موضوع این قانون با استفاده از تجهیزات رایانه ای تهیه و در اختیار دستگاههای اجرائی قرار دهد.

به آیین نامه مستندسازی و تعیین بهره بردار اموال غیرمنقول دستگاههای اجرائی مصوب ۱۳۸۲/۷/۱۶ مراجعه شود.

ب - نظریه شماره ۷/۷۹۱۵ مورخ ۱۳۸۱/۸/۲۲ اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:

در صورتی که دارنده سند مالکیت، زمین را از سازمان مسکن یا زمین شهری خریداری نموده و بهای آن را پرداخته باشد، اقدامات مجرمانه رئیس اداره که به جای اعلام شماره حساب اداره برای واريز وجه، شماره حساب دیگری را که متعلق به خود و همسرش بوده به خریدار اعلام داشته، به منزله بی اعتباری سند مالکیت نیست.

بنابراین تا زمانی که سند مذکور از سوی مراجع قانونی صلاحیتدار ابطال نشده کسی که ملک به نام او ثبت شده و سند مالکیت در اختیار دارد، طبق ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک، مالک زمین شناخته می شود نه اشخاص دیگر.

ج - نظریه شماره ۷/۱۲۰۸ مورخ ۱۳۸۱/۷/۴ اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:

چنانچه مالکیت خواهان بر ملک متنازع فیه ولو با سند عادی بنظر دادگاه محرز باشد صدور حکم خلع ید فاقد اشکال قانونی بوده و منافاتی با مواد ۲۲ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت ندارد.

آنها محرز و در سهم الارث بین آنها توافق بوده و یا در صورت اختلاف حکم نهائی در آن باب صادر شده باشد.^۱

تبصره - حکم نهائی عبارت از حکمی است که به واسطه طی مراحل قانونی و یا به واسطه انقضاء مدت اعتراض و استیناف و تمیز^۲، دعوائی که حکم در آن موضوع صادر شده از دعاوی مختومه محسوب شود.^۳

۱. به ماده (۳۵) از قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ و مواد ۲۹۹ و ۳۷۴ قانون امور حسبی مصوب ۱۳۱۹/۴/۲ مراجعه شود.

۲. به جای اصطلاحات استیناف و تمیز بدو پژوهش و فرجام و سپس تجدیدنظر و فرجام به کار گرفته شده است.

۳. **نظریات اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:**

الف - نظریه شماره ۷/۳۶۷۵ مورخ ۱۳۶۲/۸/۱۱:

I - مواد ۲۲ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و تائید نسخ نگردیده و مانند گذشته اعتبار دارد. بنابراین مفاد ماده ۴۸ مذکور که مقرر می‌دارد هر سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ‌یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد، لازم‌الرعایه است.

II - البته وجود مواد فوق هیچ‌گاه مانع از آن نبوده و نمی‌باشد که در دادگاه دلائل و مدارکی را که ممکنست برای اثبات انجام معامله ابراز بشود نپذیرد. مثلاً چنانچه کسی اقرار به امری نماید که دلیل حقانیت طرف است، خواستن دلیل دیگر برای ثبوت آن حق لازم نیست.

بنابراین اقرار به وقوع عقد بیع از طرف بایع در دادگاه، تحقق بیع و حق مالکیت مشتری بر مبیع را ثابت می‌نماید و مشتری می‌تواند الزام به تنظیم سند رسمی انتقال را از دادگاه تقاضا نماید.

ب - نظریه شماره ۷/۵۰۵۹ مورخ ۱۳۷۸/۷/۱۶:

چنانچه سند مالکیت در اجراء بند «۶» ماده ۱۴۷ قانون اصلاح مواد ۱، ۲ و ۳ قانون... مصوب سال ۱۳۷۰ و اصلاحیه سال ۱۳۷۶ به متقاضی داده شده باشد، طبق قسمت اخیر این بند قابل شکایت در دادگاه از ناحیه مالک قبلی است و چنانچه دادگاه با رسیدگی‌های خود حقانیت شاکی را احراز نماید، می‌تواند آن را ابطال کند این موضوع منافاتی با اعتبار ماده ۲۲ قانون ثبت ندارد.

سند مالکیتی که بر اساس شرایط مادتهای ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت صادر شده باشد اعتبار قانونی خود را دارد و دعوی مخالف آن مسموع نیست.

اما در مواردی که بر اساس مقررات اصلاحی مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت، سند مالکیت جدیدی صادر شود این سند مالکیت جدید بر اساس قانون اصلاح مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، قابل اعتراض و حتی ابطال در مراجع قضائی است.

ج - نظریه شماره ۷/۴۸۸۵ مورخ ۱۳۷۵/۸/۱۵:

I - اگر متقاضی ثبت با استفاده از سند مجعول و ایجاد مالکیت غیرواقعی برای خود درخواست ثبت نموده باشد کسی که به مالکیت و حقوق وی به موجب سند جعلی مورد ادعا، خدشه وارد شده است، می‌تواند با رعایت مقررات قانون ثبت و در مهلت‌های مقرر در آگهی‌های نوبتی نسبت به تقاضای ثبت، اعتراض کند که نتیجه آن رسیدگی به اسناد متقاضی ثبت و مخدوش بودن یا نبودن آن، طبق مقررات عمومی می‌باشد.

اما اگر، با انتشار آگهی نوبتی در موعد اعتراض نشده و با لحاظ عدم وصول اعتراض ملک در دفتر املاک به نام متقاضی ثبت و سند مالکیت هم به نام او صادر شده باشد با لحاظ مواد ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت ادعای تضییع حق، و دعوی ابطال ثبت آن پذیرفته نیست.

II - ماده ۲۲ قانون ثبت از قوانین امره است و دادگاه‌ها بدون توجه به آن نمی‌توانند اقدام به صدور رأی نمایند.

د - نظریه شماره ۷/۴۸۴۷ مورخ ۱۳۷۸/۷/۲۷:

ماده ۲۳- ثبت ملک به حقوق کسانی که در آن ملک مجرای آب یا چاه قنات (اعم از دائر و بائر) دارند به هیچ عنوان و در هیچ صورت خللی وارد نمی‌آورد.

ماده ۲۴- پس از انقضاء مدت اعتراض، دعوی این‌که در ضمن جریان ثبت تضییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد نه به عنوان عین نه به عنوان قیمت نه به هیچ عنوان دیگر، خواه حقوقی باشد خواه جزائی.

در مورد مذکور در ماده ۴۴ مطابق ماده ۴۵ و در موارد مذکور در مواد ۱۰۵-۱۰۶-۱۰۷-۱۰۸-۱۰۹-۱۱۶-۱۱۷ مطابق مقررات جزائی مذکور در باب ششم این قانون رفتار خواهد شد.^۱

→

دعای مربوط به ابطال سند ثبتی اگر بر این اساس باشد که ثبت ملک موافق مقررات قانون ثبت انجام نشده است، استماع آنها مخالف ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک نیست.

ه- نظریه شماره ۷/۸۶۹ مورخ ۱۳۷۹/۷/۲۴:

با عنایت به تبصره ۲ ماده ۳۴ مکرر قانون ثبت و بند «ج» ماده ۲۱۳ آیین‌نامه اجرائی مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء مصوب ۱۳۵۵، پس از اعلام برنده مزایده و تنظیم پیش‌نویس سند انتقال در دفترخانه، به نام برنده مزایده، قیل از امضاء سند، عملیات اجرائی خاتمه یافته تلقی نمی‌شود و با توجه به ماده ۲۲ قانون ثبت چون هنوز سند به نام رهن می‌باشد، مرتبه نمی‌تواند در ملک مورد رهن تصرفات مالکانه نماید.

و- نظریه شماره ۷/۸۱۴۷ مورخ ۱۳۸۰/۹/۳:

نظر به این‌که نتیجه ابطال عملیات ثبتی و ابطال اسناد رسمی صادره بر اساس این عملیات در صورتی که منتهی به صدور حکم به نفع خواهانها شود، به ضرر شخص یا اشخاصی است که در اثر عملیات ثبتی، اسناد مالکیت به نام آنان صادر شده است این دعوی باید علیه دارندگان این اسناد اقامه شود.

به عبارت دیگر، چون ذی نفع عملیات ثبتی و اسناد رسمی صادره، دارندگان اسناد مالکیت می‌باشند، طرح دعوی به طرفیت سازمان ثبت اسناد و املاک صحیح نیست و باید دعوی علیه اشخاصی اقامه شود که طبق ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک رسماً مالک شناخته می‌شوند.

۱. نظریات اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:

الف- نظریه شماره ۷/۸۴۷۴ مورخ ۱۳۷۷/۱۲/۱۰:

در صورتی که در جریان ثبت ملک به نام فروشنده، مدت اعتراض سپری شده باشد، ملک در مالکیت وی مستقر است و دادگاه او را طبق ماده ۲۴ قانون ثبت ملک می‌شناسد. بنابراین صدور حکم به انتقال ملک به خریدار بلاشکال به نظر می‌رسد.

ب- نظریه شماره ۷/۱۷۴۰ مورخ ۱۳۸۰/۳/۱۶:

I- در مواردی که حسب قانون ثبت، تعقیب کیفری مستدعی ثبت ملک غیر، پیش‌بینی شده است، همانگونه که در آن مواد و ماده ۲۴ قانون ثبت آمده است، شاکی خصوصی تنها می‌تواند مطالبه ضرروزیان نماید اما نمی‌تواند درخواست ابطال سند مالکیتی را که با رعایت قانون ثبت صادر شده است بنماید.

II- رد مال، مجازات نیست و در جرائمی که قانون آنها را در حکم کلاهبرداری دانسته است، صرفاً مجازات قانونی کلاهبرداری قابلیت اعمال دارد نه فروع دیگر آن.

لذا در باب استعلام صرفاً مجازات کلاهبرداری اعمال می‌شود و موضوع رد مال منتفی است و زیان دیده می‌تواند مطالبه خسارت کند.

ج- نظریه شماره ۷/۴۷۵۸ مورخ ۱۳۸۰/۵/۱۹:

با توجه به ماده ۲۴ قانون ثبت اسناد و املاک که مقرر داشته پس از انقضاء مدت اعتراض، ادعای این‌که تضییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد، نه به عنوان عین و نه به عنوان منفعت و نه به هیچ عنوان دیگر، پذیرفتن دعوی وارد ثالث به عنوان این‌که عین ملک یا منفعت از او سلب شده در خارج از مهلت نود روز، قابل استماع نیست.

ماده ۲۵ (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - حدود صلاحیت و وظائف هیأت نظارت بدین قرار است:

۱- هرگاه در اجراء مقررات ماده یازده از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود و یا اشتباهی^۱ تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تزاحم 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 می گردد.

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 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 می شود 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 می نماید و در صورتی که اصلاح مزبور خللی به حق کسی برساند به شخص ذی نفع اخطار می کند که می تواند 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 این که 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.

تبصره ۱ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - در مواردی که بر حسب تشخیص هیأت نظارت مقرر شود که آگهی های نوبتی تجدید گردد ظرف سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد که فقط یک نوبت خواهد بود معترضین حق اعتراض خواهند داشت.

۱. به لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳/۱۰/۵ با اصلاحات بعدی و همچنین آیین نامه اجرائی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت مصوب ۱۳۵۲/۲/۱۶ مندرج در همین مجموعه مراجعه شود.

تبصره ۲ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - در صورتی که اشتباه از طرف درخواست‌کننده ثبت باشد هزینه تجدید عملیات مقدماتی ثبت به طریقی که در آیین‌نامه تعیین خواهد شد به‌عهده درخواست‌کننده خواهد بود.

تبصره ۳ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - 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.

تبصره ۴ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - آراء 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 مدیرکل ثبت به‌منظور ایجاد وحدت رویه در مواردی که آراء 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 اجراء گذارده نشده باشد طبق نظر شورای عالی ثبت به موقع اجراء گذارده می‌شود.

در مورد ایجاد وحدت رویه، نظر شورای عالی ثبت برای هیأت‌های نظارت لازم‌الاتباع خواهد بود.

تبصره ۵ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - 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 اجراء گذاشته می‌شود.

وصول شکایت از ناحیه ذی‌نفع چنانچه قبل از اجراء رأی باشد اجراء رأی را موقوف می‌نماید و رسیدگی و تعیین تکلیف با شورای عالی ثبت خواهد بود هرگاه شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی رأی هیأت نظارت را تأیید نماید عملیات اجرائی تعقیب می‌گردد.^۱

ماده ۲۵ مکرر (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - 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.

۱. نظریات اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:

الف - نظریه شماره ۷/۷۸۸۶ مورخ ۱۳۷۲/۱۱/۱۸:

حدود صلاحیت و وظائف هیأت نظارت در ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک، اصلاحی ۱۳۵۱ و ماده ۲ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض ذکر شده و اعتراض ثالث نسبت به توقیف اموال منتسب به بدهکار پرونده اجرائی و نحوه اجراء اجرائیه جزء موارد داخل در صلاحیت و وظائف هیأت نظارت نمی‌باشد. رسیدگی به اعتراض شخص ثالث که مدعی حقی بر اموال توقیف شده است و در حقیقت یک دعوی ادعای مالکیت تلقی می‌گردد، با رعایت حد نصاب، در صلاحیت محاکم حقوقی است و دعوی باید به طرفیت بدهکار و طلبکار طرح شود.

بنابراین هیأت نظارت صلاحیت رسیدگی به ادعای شخص ثالث و بررسی مدارک او را ندارد و لذا مسأله رسیدگی اداری یا قضائی مطرح نمی‌گردد.

ب - نظریه شماره ۷/۸۶۵ مورخ ۱۳۷۹/۲/۱۹:

وظائف هیأت نظارت در ماده ۲۵ قانون ثبت و بندهای هشتگانه و تبصره‌های آن ذکر شده، ابطال سند انتقال صادره جزو وظائف این هیأت نیست و چون مرجع رسمی تظلمات، مراجع قضائی است لذا ابطال سند انتقال مذکور به فرض این‌که قابل پذیرش باشد در صلاحیت دادگاه عمومی محل وقوع ملک است.

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 مسؤول قسمت املاک در شعبه املاک و مسؤول قسمت اسناد در شعبه اسناد تشکیل می‌گردد.

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 غیرمنقول 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. شرائط 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 عرضحال اعتراض داده و حقوق وقف و حبس و ثلث باقی را حفظ کنند به موجب نظامنامه وزارت عدلیه معین خواهد شد.

ماده ۲۸- هرگاه نسبت به این قبیل املاک به عنوان مالکیت تقاضای ثبت شده و متولی یا نماینده اوقافی که به موجب نظامنامه مکلف به دادن عرضحال 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 ارفاقی املاک وقف و حبس و ثلث باقی شده است هرگاه اشخاص مذکور در فوق در اثر تبانی به تکلیف خود عمل نمایند به مجازات خائنین در امانت محکوم می‌شوند.

ماده ۲۹- مخارج راجع به ثبت املاک مذکور در فوق در صورتی که ملک مورد تقاضای عایدات نداشته و برای امور خیریه تخصیص داده شده باشد و همچنین مخارج محاکمه اعتراض از محل مَبَرَات مُطَلَّقه و موقوفات مجهول‌المصرف داده می‌شود و در صورت عدم کفایت این عایدات مخارج گرفته نخواهد شد.

ماده ۳۰- در مواردی که اداره اوقاف تقاضای ثبت می‌دهد مخارج راجع به ثبت را خود، مستقیماً از عایدات موقوفه مورد تقاضا وصول خواهد نمود.

برای ثبت مساجد و اماکن متبرکه و مدارس قدیمه و تکایا و آب انبارهای عمومی تقاضای ثبت از طرف متولی یا اداره اوقاف بدون اخذ حق‌الثبت و مخارج مقدماتی پذیرفته خواهد شد.

ماده ۳۱- ثبت رقبه به‌عنوان وقفیت و حبس، مثبت تولیت نیست.

ماده ۳۲- تقاضای ثبت نسبت به املاک دولت به‌عهدده مالیه محل و نسبت به املاک و مؤسسات بلدی و خیریه برعهده رئیس مؤسسه و نسبت به املاک شرکتها به‌عهدده مدیر شرکت و در مورد املاک محجورین به‌عهدده ولی یا قیم آنها است.

ماده ۳۳- نسبت به املاکی که با شرط خیار یا به‌عنوان قطعی با شرط نذر خارج و یا به‌عنوان قطعی با شرط وکالت منتقل شده است و به‌طور کلی نسبت به املاکی که به‌عنوان صلح یا به هر عنوان دیگر با حق استرداد قبل از تاریخ اجراء این قانون انتقال داده شده، اعم از این که مدت خیار یا عمل به شرط و به‌طور کلی مدت حق استرداد منقضی شده یا نشده باشد و اعم از این که ملک در تصرف انتقال‌دهنده باشد یا در تصرف انتقال‌گیرنده، حق تقاضای ثبت با انتقال‌دهنده است مگر در موارد ذیل که اظهارنامه فقط از منتقل‌الیه پذیرفته می‌شود:

۱- در صورتی که ملک قبل از تاریخ اجراء این قانون به‌موجب حکم نهائی به ملکیت قطعی منتقل‌الیه محکوم شده باشد.

۲- در صورتی که پس از انقضاء مدت حق استرداد، انتقال‌دهنده مالکیت قطعی (بدون حق استرداد) انتقال‌گیرنده را کتباً تصدیق کرده باشد.

۳- (اصلاحی ۱۳۱۲/۱۰/۲۸) - در صورتی که در تاریخ اجراء قانون مصوب ۲۱ بهمن ماه ۱۳۰۸ ملک مورد معامله در تصرف انتقال‌گیرنده بوده و لااقل پنج سال از انقضاء موعده حق استرداد تا تاریخ مزبور گذشته باشد مشروط به دو شرط ذیل:

الف - از انقضاء موعده حق استرداد تا تاریخ اجراء قانون بهمن ۱۳۰۸ از طرف انتقال‌دهنده یا قائم‌مقام قانونی او به‌وسیله عرضحال یا اظهارنامه 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 قائم‌مقام قانونی او صادر نشده باشد.

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

تبصره ۲- در مواردی که مطابق این ماده انتقال‌دهنده 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 (اصلاحی ۱۳۸۶/۱۱/۲۹) - در مورد کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده (۳۳) قانون ثبت، راجع به اموال منقول و غیرمنقول، در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر در سند، بدهی خود را نپردازد، طلبکار می‌تواند از طریق صدور اجرائیه وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم‌کننده سند، درخواست کند. چنانچه بدهکار ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید بنا به تقاضای بستانکار، اداره ثبت پس از ارزیابی تمامی مورد معامله و قطعیت آن، حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی، با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتهن به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به رهن مسترد می‌نماید.

تبصره ۱ (اصلاحی ۱۳۸۶/۱۱/۲۹) - در مواردی هم که مال یا ملکی، وثیقه دین یا انجام تعهد یا ضمانتی قرار داده می‌شود مطابق مقررات این قانون عمل خواهد شد.

تبصره ۲ (اصلاحی ۱۳۸۶/۱۱/۲۹) - نحوه ابلاغ اجرائیه، بازداشت مازاد مورد رهن و چگونگی ختم عملیات اجرائی و برگزاری مزایده و اعراض از رهن و سایر موارد به موجب آئین‌نامه‌ای است که ظرف مدت سه ماه از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب رئیس قوه قضائیه خواهد رسید.

تبصره ۳ (اصلاحی ۱۳۸۶/۱۱/۲۹) - این قانون نسبت به اسناد تنظیمی و اجرائیه‌های صادره که قبل از تصویب این قانون مختمه نگردیده است نیز جاری است.
ماده ۳۴ مکرر - به موجب «قانون اصلاح ماده (۳۴) اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱» و حذف ماده (۳۴) مکرر آن مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۲۹ حذف گردیده است.

ماده ۳۵ (اصلاحی ۱۳۱۲/۱۲/۱۵) - محاکم عدلیه در هیچ مورد نسبت به وجه‌التزام مقرر در معاملات مذکوره در ماده ۳۳ و معاملات استقراضی بیش از صدی پانزده^۱ در سال به نسبت مدت تأخیر حکم نداده و ادارات ثبت بیش از صدی دوازده در سال ورقه لازم‌الاجراء صادر نخواهند کرد.

ماده ۳۶ - خسارت تأخیر تأدیه در صورتی که در محاکم عدلیه مورد مطالبه واقع شود مشمول مواد ۴۲ و ۴۴ قانون تسریع محاکمات^۲ خواهد بود و در صورتی که به‌وسیله 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 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 هرگاه وجه‌التزام به‌وسیله اداره ثبت مأخوذ شود منتهی از قرار صدی ۱۲ در سال است که تماماً به طلبکار داده می‌شود.

ماده ۳۷ - نسبت به معاملات مذکور در ماده ۳۳ که قبل از تاریخ اجراء 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 اجراء این قانون واقع شده، محاکم مکلفند در مواردی که مطابق ماده مزبور حق تقاضای ثبت به انتقال‌دهنده داده شده بر طبق ماده ۳۴ حکم به رد اصل و اجور و غیره داده و در مواردی که حق تقاضای ثبت به انتقال‌گیرنده داده شده است حکم به مالکیت انتقال‌گیرنده بدهند اعم از این که نسبت به ملک مورد معامله، تقاضای ثبت شده یا نشده باشد.

نسبت به معاملات مذکوره در ماده ۳۳ که پس از تاریخ اجراء این قانون واقع شود محاکم و ادارات ثبت مکلفند مدلول ماده ۳۴ را به موقع اجراء گذارند.

(از قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۲/۱۰/۲۸ در تفسیر ماده ۳۸):

۱. قسمت اول این ماده با توجه به ماده ۷۱۹ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۱۸ نسخ شده است.
۲. مواد ۴۲ و ۴۴ قانون تسریع محاکمات مصوب ۱۳۰۹/۴/۳ به‌موجب بند «۱۳» ماده ۷۸۹ قانون آیین دادرسی مدنی ۱۳۱۸ ملغی شده، سپس قانون دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹/۱/۲۱ جانشین قانون اخیرالذکر شده است.

ماده دوم - الف - مقصود از حکم مقرر در قسمت اول ماده ۳۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ راجع به معاملات مذکور در ماده ۳۳ این قانون، این است که اگر چه انتقال گیرنده یا قائم مقام قانونی او عین مورد معامله را مطالبه کرده باشد محاکم مکلفند بر طبق مفاد ماده ۳۴ و دو تبصره آن و ماده ۳۸ قانون مزبور به رد اصل وجه و متفرعات مذکور در ماده ۳۴ حکم صادر نمایند مگر آن که انتقال دهنده قبل از صدور حکم به تسلیم عین مال در مقابل اصل حاضر شود که در این صورت به تسلیم عین و متفرعات حکم صادر خواهد شد.

ب - در صورتی که مدعی، اصل وجه و متفرعات را مطالبه کند محکمه نمی تواند حکم به تسلیم عین بدهد ولو این که انتقال دهنده به تسلیم عین مال حاضر شود.

ماده سوم - در صورتی که مال مورد معامله با حق استرداد در تصرف شخص دیگری غیر از انتقال دهنده یا وارث او باشد، انتقال گیرنده یا قائم مقام قانونی او برای وصول طلب خود بابت اصل وجه و متفرعات می تواند بر هر یک از انتقال دهنده یا وارث او و یا کسی که عین مورد معامله را متصرف است اقامه دعوی نماید و رجوع به هر یک مانع مراجعه به دیگری نخواهد بود.

هرگاه به متصرف رجوع شد و حاصل از فروش ملک، کفایت اصل و متفرعات را نکرد مدعی می تواند برای بقیه به انتقال دهنده رجوع کند و انتقال گیرنده می تواند در صورتی که متصرف عالم به معامله اولیه بوده برای بقیه طلب خود در حدود مدتی که مورد معامله در تصرف متصرف بوده به مشارالیه نیز مراجعه کند، اعم از این که متصرف استیفاء منفعت کرده یا نکرده باشد.

ماده چهارم - هرگاه انتقال گیرنده عین مال مورد معامله با حق استرداد را ادعا کرده و به استناد مقررات قانون ثبت راجع به آن نوع معاملات در مطالبه عین محکوم شده باشد طرف دعوی او حق مطالبه خسارات محاکمه را از او نخواهد داشت.

ماده ۳۹ - حقوقی که در مواد ۳۳ و ۳۴ و ۳۷ و ۳۸ برای انتقال دهنده مقرر است قبل از انقضاء مدت حق استرداد، قابل اسقاط نیست.

هر قرارداد مخالف این ترتیب باطل و کان لم یکن خواهد بود، خواه قبل از این قانون باشد خواه بعد و اعم از این که به موجب سند رسمی باشد یا غیررسمی.

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 (اصلاحی ۱۳۱۲/۵/۷) - در صورتی که در اثناء مدت عملیات مقدماتی تقاضاکننده ثبت، ملک مورد تقاضا را کلاً یا بعضاً به دیگری منتقل کند انتقال دهنده مکلف است تا ده روز از تاریخ انتقال شخصاً یا به توسط وکیل ثابت الوکاله در اداره ثبت اسناد حاضر و معامله خود را

کتباً اطلاع دهد.^۱

ماده ۴۲- هرگاه مورد انتقال، ملکی باشد که نسبت به آن عرضحال اعتراض داده شده است، انتقال دهنده مکلف است در حین انتقال، انتقال گیرنده را از وجود معترض و در ظرف ده روز از تاریخ انتقال، معترض را از وقوع انتقال و اسم انتقال گیرنده به وسیله اظهارنامه رسمی مسبوق نماید و اگر انتقال دهنده در حین انتقال از اعتراضی که شده است رسماً مطلع نبوده و یا عرضحال 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 منتقل الیه و انتقال گیرنده را در همان مدت و به همان طریق از وقوع اعتراض مسبوق کند. منتقل الیه به محض ابلاغ اظهارنامه در مقابل معترض، قائم مقام انتقال دهنده شده و دعوی بدون تجدید عرضحال به طرفیت او جریان خواهد یافت.

انتقال دهنده‌ای که مطابق مقررات فوق عمل ننماید مسؤول هر ضرر و خسارتی خواهد بود که از تخلف او بر انتقال گیرنده و یا معترض وارد گردد و مادام که ضرر و خسارت مزبور را جبران نکرده است به تقاضای انتقال گیرنده یا معترض توقیف خواهد شد.

تبصره - هرگاه معترض حقوق ادعائیه خود را به دیگری انتقال دهد آن شخص بدون تجدید عرضحال قائم مقام او شده و از مواعیدی که برای معترض در تاریخ انتقال باقی است استفاده خواهد کرد.

ماده ۴۳ (اصلاحی ۱۳۱۲/۵/۷)- هرگاه انتقال به موجب سند عادی بوده و انتقال دهنده معامله خود را به اداره ثبت اطلاع نداد، چنانچه مدت اعتراض باقی است منتقل الیه مطابق مقررات عرضحال اعتراض می‌دهد و چنانچه مدت منقضی شده، منتقل الیه می‌تواند به وسیله اظهارنامه به انتقال دهنده اخطار نماید هرگاه مشارالیه معامله را در ظرف مدت ده روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه تصدیق نمود ملک به نام انتقال گیرنده ثبت و الاً ملک به نام انتقال دهنده ثبت و انتقال گیرنده به موجب ماده ۱۰۵ و ۱۱۴ می‌تواند انتقال دهنده را تعقیب نماید.

هرگاه انتقال به موجب سند عادی بوده و انتقال دهنده مطابق ماده ۴۱ عمل نماید و یا انتقال به موجب سند رسمی باشد به ترتیب ذیل عمل خواهد شد:

اگر اعلانات نوبتی منتشر نشده، ملک به اسم انتقال گیرنده اعلان می‌شود و اگر اعلانات در

۱. نظریه شماره ۷/۱۵۱۷ مورخ ۱۳۸۱/۲/۱۸ اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:

خریدار الزام فروشنده را به تنظیم سند رسمی به شرح دادخواست تقدیمی خواسته است چون ملک مورد معامله در دفتر املاک به ثبت نرسیده است و سند مالکیت نیز به نام خواننده دعوی صادر نگردیده است لذا صدور حکم بر الزام به تنظیم سند رسمی با توجه به ماده ۲۲ قانون ثبت فاقد وجاهت قانونی است. تکلیف قضیه در ماده ۴۱ قانون ثبت روشن شده است به صراحت این ماده چون متقاضی درخواست ثبت در حین عملیات و تشریفات ثبتی مورد تقاضا را کلاً به دیگری منتقل نموده است مکلف است در فرجه و مهلت، در اداره ثبت اسناد حاضر و معامله خود را کتباً اطلاع دهد. در این صورت خریدار قائم مقام متقاضی محسوب و پس از انجام تشریفات ثبتی، سند مالکیت به نام خریدار صادر خواهد شد. نتیجه دعوی الزام قابلیت استماع ندارد.

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 به‌علاوه مفاد ماده ۱۱۴ درباره او مجری خواهد شد.

ماده ۴۴- هرگاه کسی که نسبت به ملک مورد ثبت اقامه دعوی کرده قبل از انقضاء موعدهای مقرر در مواد ۱۸، ۱۷ و ۱۹ فوت کرده یا مجنون یا مجبور 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 مشارالیه در ظرف شصت روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه دعوی را تعقیب کند.

هرگاه قائم‌مقام قانونی در مدت مقرر دعوی را تعقیب نکند، محکمه قرار اسقاط دعوی را صادر می‌کند.

این قرار فقط قابل استیناف است.

ماده ۴۵- اگر به‌واسطه عدم اقدام در مورد مواد ۱۷-۱۸-۱۹ ملکی به ثبت رسیده و بعد معلوم شود عدم تعقیب یا عدم ابراز تصدیق به علت فوت یا جنون یا حجر طرف دعوی یا مستدعی ثبت بوده و اخطار مذکور در ماده فوق هم با این‌که مستدعی ثبت به فوت یا جنون یا حجر عالم بوده به‌عمل نیامده است قائم‌مقام قانونی متوفی و یا مجنون و یا مجبور می‌تواند در ظرف پنج سال از بابت قیمت ملک و اجور و خسارات در محکمه حقوق به‌وسیله عرضحال جدید برعلیه مستدعی ثبت اقامه دعوی نماید.

مبدأ پنج سال مذکور فوق در مورد وراثت کبیر و وراثی که ولی خاص (پدر یا جد پدری یا وصی منصوب مسلم‌الوصایه) دارند از تاریخ فوت و در غیر این موارد از تاریخ تعیین قیّم 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 اجراء حکم مُفلس^۱ باشد و ثابت شود برای فرار از ادای حق طرف، خود را مُفلس کرده، به حبس تأدیبی از یک سال تا دو سال محکوم خواهد شد.

تعقیب جزائی 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. مُفلس به معنای مُعسر یعنی بی‌پول (مَنْ لَا فَلَاسَ لَهُ) مُفلس به معنای ورشکسته است.

- ۱- کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد.^۱
- ۲- کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است.^۲
- ماده ۴۷-** در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی بداند ثبت اسناد ذیل اجباری است:
- ۱- کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع اموال غیرمنقوله که در دفتر املاک ثبت نشده.
- ۲- صلحنامه و هبهنامه و شرکتنامه.^۳

۱. **رأی وحدت رویه شماره ۵۶۹ مورخ ۱۳۷۰/۱۰/۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور:**
- دادگستری مرجع 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.
۲. **نظریات اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:**
- الف - نظریه شماره ۷/۳۶۶۹ مورخ ۱۳۸۲/۵/۲۱:**
- I - طبق مواد ۴۶ ، ۴۷ ، ۴۸ قانون ثبت در جاهایی که وزارت دادگستری ثبت اسناد را اجباری دانسته تنها ثبت معاملات و صلحنامه و شرکتنامه و هبهنامه را ضروری اعلام نموده و لذا تقسیم املاک یا اموال از شمول مواد مذکور خارج است و بنابراین تقسیم‌نامه‌ای که به تراضی تمام شرکاء نسبت به مال مشاع تنظیم یافته بین شرکاء و قائم‌مقام قانونی آنها معتبر است.
- II - تعهد فروشنده به تنظیم سند رسمی لازم نیست که در دفتر اسناد رسمی ثبت شود بلکه آن هم مانند تقسیم و افراز از شمول مواد ۴۶ ، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت خارج است و پذیرش سند عادی به‌منظور الزام فروشنده به انتقال رسمی مورد معامله تضاد و مغایرتی با مواد مذکور از قانون ثبت ندارد.
- ب - نظریه شماره ۷/۱۲۷۸ مورخ ۱۳۷۳/۲/۲۸:**
- مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت مربوط به اموال غیرمنقول و صلحنامه و هبهنامه و شرکتنامه است و شامل خرید و فروش اتومبیل نیست و نقل و انتقال این‌گونه اموال با سند عادی امکان‌پذیر بوده و اسناد تنظیمی در دادگاه قابل پذیرش است.
۳. **نظریات اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:**
- الف - نظریه شماره ۷/۳۹۱۴ مورخ ۱۳۶۲/۸/۱۶:**
- بهموجب ماده ۴۶ قانون ثبت، ثبت کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاک و حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است و همچنین در موارد مقیده در بندهای «یک» و «دو» ماده ۴۷ همان قانون با لحاظ صدر ماده اخیرالذکر اجباری می‌باشد.
- بنابراین سندی که مطابق مقررات فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده است وفق ماده ۴۸ قانون ثبت که تاکنون لغو نگردیده است در دادگاهها و ادارات قابل پذیرش نمی‌باشد.
- ب - نظریه شماره ۷/۳۶۷۵ مورخ ۱۳۶۲/۸/۱۱:**
- I - مواد ۲۲ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد تاکنون نسخ نگردیده و مانند گذشته اعتبار دارد.
- بنابراین مفاد ماده ۴۸ مذکور که مقرر می‌دارد هر سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد، لازم‌الرعايه است.
- II - البته وجود مواد فوق هیچ‌گاه مانع از آن نبوده و نمی‌باشد که در دادگاه دلائل و مدارکی را که ممکن است برای اثبات انجام معامله ابراز بشود نپذیرد.
- مثلاً چنانچه کسی اقرار به امری نماید که دلائل حقایق طرف است خواستن دلیل دیگر برای ثبوت آن حق لازم نیست بنابراین اقرار به وقوع عقد بیع از طرف بایع در دادگاه تحقق بیع و حق مالکیت مشتری بر مبیع را ثابت می‌نماید و مشتری می‌تواند الزام به تنظیم سند رسمی انتقال را از دادگاه تقاضا نماید.

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.^{۲۰}

→

ج - نظریه شماره ۷/۴۶۳۷ مورخ ۱۳۶۲/۹/۲۸:

شورای نگهبان در نظریه شماره ۵۷۳۶ مورخ ۱۳۶۱/۷/۱۷ مقرر داشته: به منظور حفظ نظام و جلوگیری از تخلفات و احقاق حقوق مردم اجراء سایر قوانین مادام که مخالفت آن با موازین اسلامی اعلام نگردیده موقتاً (بلامانع است) بنابراین تا زمانی که مغایرت یک قانون با موازین اسلامی صراحتاً اعلام نگردیده قانون مذکور معتبر و لازم‌الاتباع می‌باشد و در مورد قانون اصلاحات ارضی هم چون تاکنون مغایرت آن با موازین اسلامی اعلام نشده معتبر است و اسنادی که به استناد آن قانون صادر شده در محاکم قابل پذیرش می‌باشد.

۱. نظریه شماره ۷/۲۵۰ مورخ ۱۳۸۰/۳/۲۹ اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:

در نقاطی که ثبت اسناد عقود و معاملات راجعه به عین و منافع اموال غیرمنقوله مطابق قانون ثبت اسناد و املاک اجباری باشد، طبق ماده ۴۸ قانون مزبور سندی که باید به ثبت برسد به ثبت نرسیده باشد، در هیچیک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد.

معدلک احراز مالکیت و نتیجه صدور حکم بر خلع ید و قلع بنای غاصبانه مستلزم داشتن سند مالکیت نیست اگر بدون سند مالکیت هم استحقاق مالکیت خواهان احراز شود صدور حکم او بلاشکال است.

۲. نظریه بدون شماره مورخ ۱۳۵۲/۷/۲۲ اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه مندرج در

شماره ۱۶۸ هفته دادگستری:

نظر به این که به موجب بند «۲» از ماده ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک ثبت شرکتنامه به‌طور کلی الزامی شناخته شده و متعاقب آن ضمن ماده ۴۸ ضمانت اجراء عدم ثبت را عدم پذیرش سند در مراجع قضائی و اداری اعلام نموده، بنابراین شرکتنامه اعم از مدنی و تجاری باید به ثبت برسد، منتهی تشریفات و آیین ثبت شرکتنامه‌های تجاری وفق قانون تجارت و قانون ثبت شرکتها در اداره ثبت شرکتها است و ثبت شرکتنامه مدنی در دفتر اسناد رسمی به عمل می‌آید.

رأی شماره ۶۹ مورخ ۱۳۸۶/۲/۹ هیات عمومی دیوان عدالت اداری:

همانطور که در دادنامه شماره ۹۶ مورخ ۱۳۷۳/۸/۲۸ هیات عمومی دیوان عدالت اداری استدلال شده، قانون ثبت اسناد و املاک کشور به منظور تنظیم و تنسیق امور ثبتی و اجتناب از بروز مناقشات اشخاص نسبت به اموال غیر منقول وضع شده است و برابر ماده ۲۲ آن قانون کسی که ملک در دفتر املاک به اسم او ثبت شده و یا موافق قانون به او منتقل گردیده، مالک شناخته شده و به صراحت ماده ۴۸ قانون مزبور نیز سندی که مطابق مواد ۴۶ و ۴۷ قانون فوق‌الذکر به ثبت نرسیده است در هیچ یک از ادارات و محاکم قابل پذیرش نیست و به همین جهت بند ۲ مصوبه شماره ۱۵۶۰/دش مورخ ۱۳۷۱/۸/۶ شورای عالی اداری که شهرداری را ملزم به قبول سند عادی انتقال غیرمنقول و مکلف به صدور پروانه ساختمان قبل از تصدیق صحت و اعتبار آن توسط مراجع ذیصلاح کرده بود، مغایر قانون شناخته شده و ابطال گردیده است. بنابراین فوق‌الذکر بند یک مصوبه هفتاد و یکمین جلسه شورای اسلامی شهر اردبیل نیز مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات تشخیص داده می‌شود و مستنداً به ماده ۴۲ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می‌گردد.

رأی وحدت رویه شماره ۶۸ مورخ ۱۳۸۷/۲/۸ هیات عمومی دیوان عدالت اداری:

اولاً وجود تعارض بین دادنامه‌های ۷۴۴-۷۴۵ مورخ ۱۳۸۲/۵/۴ شعبه سیزدهم و ۲۸۴۱ مورخ ۱۳۸۲/۱۲/۲۸ و ۲۵۷۸ مورخ ۱۳۸۲/۱۱/۱۹ شعبه چهارم دیوان با دادنامه شماره ۱۱۹۶ مورخ ۱۳۸۲/۵/۲۸ شعبه چهاردهم محرز به نظر می‌رسد ثانیاً، علاوه بر اینکه آراء قطعی کمیسیونهای تجدیدنظر ماده صد قانون شهرداری به طرفیت شاکیان صادر نشده اساساً با عنایت به مواد ۲۲ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک کشور اثبات مالکیت در عین یا منافع اموال غیرمنقول منوط به ارائه سند مالکیت و یا سند انتقال رسمی است والا اسناد عادی در هیچ یک از ادارات و محاکم جز در موارد مصرح در قانون قابل ترتیب اثر نمی‌باشد. بنابراین مفاد دادنامه‌های صادره از شعب دیوان که شکایت شاکیان را به دلیل عدم ارائه اسناد مالکیت رسمی معتبر فاقد سمت لازم برای طرح شکایت و اعتراض نسبت به آراء قطعی کمیسیونهای ماده ۱۰۰ قانون شهرداری اعلام داشته و متضمن صدور قرار رد شکایت به جهت مذکور است، موافق اصول و موازین قانونی می‌باشد. این رأی به استناد بند ۲ ماده ۱۹ و ماده ۴۳ قانون دیوان عدالت اداری برای شعب دیوان و سایر مراجع مربوط در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.

ماده ۴۹- وظائف مسؤولین دفاتر از قرار ذیل است:

- ۱- ثبت کردن اسناد مطابق مقررات قانون.^۱
 - ۲- دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده به اشخاصی که مطابق مقررات، حق گرفتن سواد دارند.
 - ۳- تصدیق صحت امضاء.
 - ۴- قبول و حفظ اسنادی که امانت می‌گذارند.
- ماده ۵۰-** هرگاه مسؤول دفتر در هویت متعاملین یا طرفی که تعهد می‌کند تردید داشته باشد باید دو نفر از اشخاص معروف و معتمد حضوراً هویت آنان را تصدیق نموده و مسؤول دفتر مراتب را در دفتر ثبت و به امضاء شهود رسانیده و این نکته را در خود اسناد قید نماید.^۲
- ماده ۵۱-** در مورد ماده فوق شاهی که یک طرف از اصحاب معامله را معرفی می‌نماید نمی‌تواند معرف طرف دیگر باشد.
- ماده ۵۲-** وقتی که مسؤول دفتر نتواند به وسیله شهود معروف و معتمد هویت اشخاص را معین کند باید از ثبت نمودن سند امتناع نماید.
- ماده ۵۳-** مسؤول دفتر نمی‌تواند اسنادی را که به منفعت خود یا کسانی که در تحت ولایت یا وصایت یا قیمومت او واقعند یا با او قرابت نسبی تا درجه چهارم یا سببی تا درجه سوم دارند و یا در خدمت او هستند ثبت نماید.^۳

۱. به قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵ نیز مراجعه شود.

۲. نظریات اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:

الف - نظریه شماره ۷/۴۱۵۳ مورخ ۷/۴/۱۳۷۵:

درست است که مطابق مقررات مواد مذکور در استعمال، سند رسمی هویت اشخاص، همان شناسنامه‌های جدید جمهوری اسلامی ایران است اما این مقررات با ماده ۵۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ هیچگونه مغایرتی ندارد که بگوئیم ماده اخیرالذکر منسوخه است زیرا با این که شناسنامه سند رسمی هویت اشخاص است مع الوصف ممکن است برای مسؤول دفتر، بعد از تطبیق شناسنامه با شخص مربوطه به جهتی مثل تطبیق عکس یا مندرجات دیگر در شناسنامه با هویت ارائه‌کننده آن، تردیدی حاصل شود که در این صورت از باب احتیاط و نفی عواقب بعدی بایستی مسؤول دفتر به ماده ۵۰ قانون ثبت عمل کند.

ب - نظریه شماره ۷/۳۰۱۸ مورخ ۷/۴/۱۳۸۲:

چنانچه سردفتر اسناد رسمی به وسیله شهود معروف و معتمد هویت متعاملین را معین کرده باشد و با این وجود معلوم شود هویت طرفین یا یکی از آنها مجعول بوده است در این حد مسؤولیتی متوجه سردفتر نیست مگر این که محرز شود که سردفتر عالم به این امر بوده و با علم به آن از شهود و معرفین کاذب استفاده کرده است. در هر حال، در مورد جعل و احراز واقعیت امر و این که مقررات مندرج در ماده ۵۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ماه سال ۱۳۱۰ دقیقاً رعایت شده یا خیر، دادگاه رسیدگی کننده به پرونده صالح است.

۳. به قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵ مراجعه شود.

۴. نظریه شماره ۷/۶۲۳۳ مورخ ۷/۴/۱۳۷۸ اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:

در بعضی از مواد قانونی که درجه قرابت بدون ذکر طبقه آمده است، مانند ماده ۵۳ قانون ثبت اسناد و املاک، در این موارد که طبقه وجود ندارد و چنین مواردی غالباً ترجمه از قوانین خارجی و مقتبس از آنها است باید جامع نسب در نظر گرفته شود و فاصله دو طرف تا آن سنجیده شود و نسلهای واقعه درجات محسوب می‌گردند، مثلاً در مورد برادرزاده و عمو، اگر بر اساس جامع نسب (که در حقوقی اروپائی معمول است و در پاره‌ای از موارد، قانونگذار ایران نیز از آن تبعیت کرده است، مانند موارد

ماده ۵۴ - در مواقعی که مسؤول دفتر، به واسطه مرض و امثال آن از انجام وظیفه معذور است عمل ثبت به عهده مسؤول دفتر دیگری که در آن حوزه مأموریت دارد واگذار خواهد شد. در مورد ماده ۵۳ اگر مسؤول دفتر منحصر به فرد باشد مشارالیه با حضور امین صلح و مدعی العموم محل یا نماینده او سند را ثبت خواهد کرد.

ماده ۵۵ - مسؤول دفتر باید نمره و تاریخ ثبت را با تعیین دفتری که سند در آن ثبت شده در روی هر سندی که ثبت می شود قید کرده و به امضاء خود ممضی و به مهر دائره ثبت برساند.

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

ماده ۵۷ - مسؤول دفتر نباید معاملات اشخاصی را که مجنون یا غیررشید یا به نحوی دیگر از انحاء قانونی ممنوع از تصرف هستند ثبت نماید مگر این که معامله به وسیله قائم مقام 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- غیررشید یا محجور.

۲- کور یا گنگ.

۳- اشخاص ذی نفع در معامله.

۴- خدمه مسؤول دفتر.

۵- خدمه اصحاب معامله.

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

ماده ۶۱ - هرگاه طرفین معامله یا شهود، زبان فارسی را ندانند و مسؤول 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 سوادبرداری از نقشه و تصدیق صحت سواد نقشه^۱ اخذ می شود به موجب نظامنامه^۲ از طرف وزارت عدلیه معین خواهد شد.

→

مذکور در قانون ثبت) چنانچه بخواهیم درجه قرابت را تعیین کنیم نحوه عمل این است که جامع نسب یعنی جد پدری (پدر پدر) را در نظر بگیریم و فاصله هر کدام تا آن و تا دیگری را به حسب نسلهای واقع در بین، مدنظر قرار دهیم به این ترتیب: بین برادر زاده و جامع نسب برادر قرار دارد یعنی از برادرزاده تا جد ۲ درجه و از جد تا عمو ۱ درجه و جمعاً ۳ درجه می شود و قرابت آنها از هر طرف که در نظر گرفته شود از درجه ۳ خواهد بود و اگر درجه قرابت دو عموزاده را به دست آوریم هر کدام از درجه ۴ خواهد بود.

اصطلاح طبقه مخصوص فقه اسلامی و مأخوذ از آن است و در مواردی که در قانون طبقه و درجه با هم ذکر می شود بر اساس فقه و طبقات ارث و درجات هر طبقه سنجیده می شود که بر این اساس در نسبت عمو و برادرزاده، عمو وارث درجه ۱ از طبقه سوم است و برادرزاده وارث درجه ۲ از طبقه دوم می باشد.

۱. به آیین نامه ی دادن رونوشت نقشه املاک و مستغلات مصوب ۱۳۱۷/۵/۱ مراجعه شود.

۲. نظامنامه مذکور در تاریخ ۱۳۱۶ به تصویب رسیده است.

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 می شود از درجه اعتبار ساقط خواهد بود.

ماده ۶۳ - طرفین معامله یا وکلاء آنها باید ثبت سند را ملاحظه نموده و مطابقت آن ثبت با اصل سند به توسط مشارالیه و مسؤول دفتر ثبت تصدیق گردد. در مورد اسنادی که فقط برای یک طرف ایجاد تعهد می نماید تصدیق و امضاء طرف متعهد کافی خواهد بود.

ماده ۶۴ - در صورتی که طرفین معامله و یا یکی از آنها کور یا کر و گنگ، بی سواد 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 امضاء آن حضور به هم رسانند مگر این که 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 به آنها به اشاره مطلب را بفهماند - در مورد این ماده مراتب در سندی که ثبت می شود و در ستون ملاحظات دفتر باید قید گردد.

تبصره (الحاقی ۱۳۱۷) - به موجب قانون مصوب ۱۳۲۲/۶/۲۷ لغو شده است.

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

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

ماده ۶۷ - ثبت سند باید برای شخص بی سواد قرائت شده و این قرائت و همچنین رضایت مشارالیه باید در دفتر ثبت قید و از طرف معتمد امضاء گردد.

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

ماده ۶۸ - هرگاه سندی به واسطه تقصیر یا غفلت مسؤول دفتر از اعتبار افتاده باشد مسؤول مذکور باید علاوه بر مجازاتهای مقرر از عهده کلیه خسارات وارده نیز برآید.

ماده ۶۹ - هرگاه بر طبق شرایط مقرر بین طرفین و با اطلاع مراجع ثبت احد متعاملین معامله را فسخ و یا متعهدی تعهد خود را انجام دهد و طرف مقابل حاضر نبوده یا نشود مراجع مزبور پس از ملاحظه قبض صندوق اداره ثبت حاکی از ودیعه گذاردن مورد معامله در صورتی که عبارت از وجه نقد یا مال منقول دیگر باشد و پس از تأمین حقوق طرف مقابل در غیر این صورت مراتب را در دفتر قید و به طرف اخطار می نماید که حق خود را اخذ و برای باطل نمودن ثبت حاضر گردد.

فصل دوم - آثار ثبت اسناد^۱

ماده ۷۰ (اصلاحی ۱۳۱۲/۵/۷) - سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر این که مجعولیت آن ثابت شود. انکار مندرجات اسناد رسمی راجع به اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال و یا تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال مسموع نیست.

مأمورین قضائی یا اداری که از راه حقوقی یا جزائی انکار فوق را مورد رسیدگی قرار داده و یا به نحوی از انحاء مندرجات سند رسمی را در خصوص رسید وجه یا مال یا تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال معتبر ندانند به شش ماه تا یک سال انفضال موقت محکوم خواهند شد.^۲

تبصره (الحاقی ۱۳۱۲/۵/۷) - هرگاه کسی که به موجب سند رسمی اقرار به اخذ وجه یا مالی کرده یا تأدیه وجه یا تسلیم مالی را تعهد نموده مدعی شود که اقرار یا تعهد او در مقابل سند رسمی یا عادی یا حواله یا برات یا چک یا فته طلبی بوده است که طرف معامله به او داده و آن تعهد انجام نشده و یا حواله یا برات یا چک یا فته طلب پرداخت نگردیده است این دعوی قابل رسیدگی خواهد بود.

ماده ۷۱ - اسناد ثبت شده در قسمت راجعه به معاملات و تعهدات مندرجه در آنها نسبت به طرفین و یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم مقام قانونی آنان محسوب می‌شوند رسمیت و اعتبار خواهند داشت.

۱. نظریات اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:

الف - نظریه شماره ۷/۲۴۸ مورخ ۱۳۷۷/۱/۲۶:

هرگاه نسبت به موضوعی ابتداء سند عادی و سپس نسبت به همان موضوع، طرفین سند رسمی مغایر تنظیم نمایند با تنظیم سند رسمی، سند عادی فاقد اعتبار می‌باشد زیرا این امر حاکی از توافق طرفین بر فسخ آن و عقد قرارداد جدید است.

ب - نظریه شماره ۷/۶۶۱۸ مورخ ۱۳۷۹/۷/۱۳:

در صورتی که در سند رسمی انتقال که بعد از سند عادی تنظیم گردیده است شرط مذکور در سند عادی حذف شده باشد، این امر دلیل است بر توافق جدید و کان لم یکن بودن سند عادی قبلی. به عبارت دیگر، با صدور و تنظیم سند رسمی انتقال، آثار سند عادی زائل می‌شود و مانند این است که طرفین از توافق قبلی زائد بر آنچه در سند رسمی قید شده است، عدول نموده‌اند. بنابراین شرط یا شروط مندرج در سند عادی قابل ترتیب اثر نیست.

۲. رأی شماره ۳ مورخ ۱۳۸۶/۱/۱۹ هیات عمومی دیوان عدالت اداری:

به صراحت صدر ماده ۴۶۸ قانون مدنی، مدت اجاره از روزی شروع می‌شود که بین طرفین مقرر شده است و مطابق ماده ۷۰ قانون ثبت اسناد و املاک کشور 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. بنابه مراتب فوق‌الذکر و اینکه اعتبار تاریخ تنظیم سند به شرح ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی نافی اعتبار آثار مترتب بر سایر مندرجات سند رسمی از جمله تاریخ شروع مدت اجاره مقرر بین طرفین نیست، بنابراین اطلاق بخشنامه شماره ۳۰۴/۷۵۹۸ مورخ ۱۳۷۷/۸/۱۶ رئیس شورای عالی مالیاتی که منحصراً مفهم تأکید بر اعتبار تاریخ تنظیم سند رسمی حتی در صورت تفاوت آن با تاریخ شروع مدت اجاره است، خلاف قانون تشخیص داده می‌شود و مستنداً به بند یک ماده ۴۱۹ و ماده ۴۲ قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۸۵ ابطال می‌شود.

ماده ۷۲- کلیه معاملات راجعه به اموال غیرمنقوله که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده است نسبت به طرفین معامله و قائم‌مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود.

ماده ۷۳- قضات و مأمورین دیگر دولتی که از اعتباردادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می‌شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مأمورین بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت ضرر مسلم نسبت به صاحبان اسناد رسمی متوجه شود محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری، آنها را به جبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود.

ماده ۷۴- سوادى که مطابقت آن با ثبت دفتر تصدیق شده است به منزله اصل سند خواهد بود مگر در صورت اثبات عدم مطابقت سواد با ثبت دفتر.

فصل سوم - در امانت اسناد

ماده ۷۵- هر کس بخواهد سند خود را در اداره ثبت اسناد امانت بگذارد باید آن را در پاکت و یا لفافه دیگری که لاک و مهر شده باشد گذاشته و شخصاً روی پاکت تاریخ تسلیم امانت را با تمام حروف در حضور مسؤول دفتر قید کند و در صورتی که نتواند بنویسد باید دو نفر شاهد تاریخ مزبور را در روی لفافه یا پاکت نوشته امضاء و مهر کنند.

ماده ۷۶- مسؤول دفتر پس از تصدیق تاریخ تسلیم، نمره ترتیبی امانت را تعیین نموده و پاکت یا لفافه را به مهر اداره ثبت اسناد رسانیده و در دفتر مخصوص، همان نمره ترتیبی را که اتخاذ کرده به اسم امانت‌گذار و تاریخ امانت و اسامی شهود اگر باشند قید می‌کند و به مهر و امضاء امانت‌گذار و شهود نیز خواهد رسانید.

ماده ۷۷- اشخاصی که سند خود را امانت می‌گذارند می‌توانند قبل از آن که آنها را در پاکت و یا لفافه دیگری گذارده مهر کنند، تقاضای سواد بنمایند در این صورت مسؤول دفتر سواد مصدق خواهد داد ولی باید در روی سواد مزبور قید شود که این سواد مطابق با اصلی است که در اداره ثبت اسناد و املاک امانت گذاشته شده و به هیچ‌وجه رسمیت ندارد مگر این که آن سند قبلاً مطابق مقررات قانون، ثبت شده باشد در این صورت دائره ثبت اسناد و املاک می‌تواند سواد مصدق سند را به‌طوری که در این قانون مقرر است بدهد.

ماده ۷۸- در موقع امانت گذاشتن اسناد مسؤول دفتر باید کلیه مشخصات و ممیزات پاکت یا لفافه امانتی را در ستون مخصوص دفتر قید نموده و به امضاء خود و امانت‌گذار و شهود ممضی دارد و پس از آن رسیدی که مشتمل بر نمره و مشخصات پاکت یا لفافه امانت است به امانت‌گذار بدهد.

ماده ۷۹- استرداد اسناد امانتی به این ترتیب به‌عمل می‌آید که در ستون ملاحظات دفتر امانت و در مقابل ثبتی که از امانت سند به‌عمل آمده شخصی که سند را پس می‌گیرد با حضور دو نفر شاهد رسید نوشته و آن را امضاء می‌نماید.

ماده ۸۰- تاریخ استرداد باید در ذیل رسید با تمام حروف قید شود و همچنین اسم مسؤل دفتر و مبلغ حق الحفظه که اخذ می شود درج خواهد شد.

باب چهارم - دفاتر اسناد رسمی^۱

ماده ۸۱- در نقاطی که وزارت عدلیه مقتضی بداند برای تنظیم اسناد رسمی دفاتر رسمی به عده‌ی کافی معین خواهد کرد.

هر دفتر رسمی اسناد مرکب است از یک نفر صاحب دفتر و لاقل یک نفر نماینده اداره ثبت اسناد.

ماده ۸۲- هیچ دفتری را نمی توان رسمیت داد مگر این که صاحب آن در ضمن تقاضانامه‌ی خود تبعیت از قوانین و نظامات وزارت عدلیه را راجع به ثبت اسناد تعهد نماید.

ماده ۸۳- حوزه صلاحیت هر یک از دفاتر اسناد رسمی به موجب نظامنامه‌های وزارت عدلیه معین خواهد شد.

ماده ۸۴- نماینده‌ای که از طرف اداره کل ثبت اسناد و املاک برای هر دفتری تعیین می شود باید در اوقات کار در دفتر اسناد رسمی حاضر باشد تا هر معامله و تعهدی که واقع می شود پس از ثبت در دفتر صاحب دفتر، در دفتر خود ثبت نماید.

در هر یک از این دو دفتر باید نمره‌ی صفحه‌ی دفتر دیگری که سند در آن ثبت شده است قید گردد.

ماده ۸۵- هرگاه دفتر اسناد رسمی که باید با رعایت ماده ۸۲ معین شود در محضر یکی از مجتهدین جامع‌الشرائط باشد حضور نماینده (به شرط اجازه وزارت عدلیه) در دفتر لازم نبوده و سندی که مطابق مقررات از دفتر صادر شده و به اداره ثبت صدور آن از ناحیه صاحب دفتر مسلم باشد در دفتر اداره به ثبت خواهد رسید.

ماده ۸۶- در صورتی که تقاضای ثبت سندی بشود تحصیل اطمینان از هویت متعاملین یا طرفی که تعهد کرده به عهده صاحب دفتر است و اگر مشارالیه شخصاً آنها را نشناسد باید بر طبق مواد این قانون رفتار نماید و در صورت تخلف مشمول ماده ۱۰۲ این قانون خواهد بود.

ماده ۸۷- شهود و معرفین و اصحاب معامله باید دفتر صاحب دفتر را مطابق مواد ۵۰ و ۶۳ این قانون امضاء نمایند (ولی در دفتر ثبت نماینده فقط امضاء اصحاب معامله کافی خواهد بود).^۲

ماده ۸۸- در مورد املاکی که مطابق این قانون به ثبت نرسیده دفاتر اسناد رسمی و همچنین دوائر ثبت اسناد و املاک (در دفتر مخصوص) می توانند هر نوع معامله و تعهد و نقل و انتقالی را راجع به عین غیرمنقول یا منافع آن ثبت نمایند ولی این قبیل اسناد فقط نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد کرده و قائم مقام قانونی آنها رسمیت خواهد داشت.

۱. در مورد این باب به قانون اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتراران مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵ و اصلاحات بعدی آن مراجعه شود.

۲. در حال حاضر وفق مقررات مؤخر، دفتر نماینده وجود ندارد.

ماده ۸۹ (اصلاحی ۱۳۲۱/۹/۵) - از درآمد حاصل از حق الثبت، صاحبان دفتر و دفتریارها به ترتیب زیر سهم خواهند برد: تا ششصد ریال در ماه، نصف - از ششصد و یک ریال تا چهارهزار ریال نسبت به مازاد ششصد ریال یک پنجم - از چهارهزار و یک ریال تا ده هزار ریال نسبت به مازاد از چهارهزار ریال یک دهم و از ده هزار و یک ریال تا بیست هزار ریال نسبت به مازاد از ده هزار ریال یک بیستم.^۱

ماده ۹۰ - عایدات حاصله از حق الثبت دفاتر اسناد رسمی پس از پرداخت سهم صاحبان دفاتر جزء عایدات عمومی محسوب و تسلیم خزانه خواهد شد.

ماده ۹۱ - به استثناء مواردی که برای دفاتر اسناد رسمی مطابق این قانون ترتیب خاصی معین شده مقررات این قانون در دفاتر اسناد رسمی نیز لازم الرعایه و اعتبار اسناد ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی همان است که در مواد ۷۰ و ۷۱ مقرر شده است.

باب پنجم - اجراء مفاد اسناد رسمی

ماده ۹۲ - مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم الاجراء^۲ است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف در مدعی مالکیت آن باشد.^۳

۱. رجوع شود به ماده ۱۲۳ اصلاحی قانون ثبت.

۲. رأی وحدت رویه شماره ۱۲ مورخ ۱۳۶۰/۳/۱۶ هیأت عمومی دیوان عالی کشور:

نظر به این که مرجع تظلمات عمومی دادگستری است فلذا به جز آنچه که در قانون مستثنی شده انواع مختلفه دعاوی از جمله دعاوی مربوط به اسناد رسمی و قبوض اقساطی لازم الاجراء در دادگاه های دادگستری قابل استماع و رسیدگی است و حکم ماده (۹۲) قانون ثبت اسناد و املاک مبنی بر این که مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم دادگستری لازم الاجراء است منافات و مغایرتی با حق و اختیار اقامه دعوی در دادگاه های دادگستری ندارد و لازم الاجراء بودن اسناد مزبور مزیتی است که در قانون برای چنین اسنادی در نظر گرفته شده است تا صاحبان حق بتوانند از هر طریقی که مصلحت و مقتضی می دانند برای احقاق حق خود اقدام نمایند.

بنابراین رأی شعبه نهم دادگاه صلح تهران که بر وفق نظر فوق صادر گردیده صحیح و مطابق موازین قانونی است این رأی بر طبق ماده (۳) اضافه شده به قانون آیین دادرسی کیفری مرداد ۱۳۳۷ برای دادگاهها در موارد مشابه لازم الاتباع است.

۳. آیین نامه اجراء مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی در تاریخ ۱۳۵۵/۴/۶ تصویب و با اصلاحات بعدی، در این مجموعه درج شده است.

۴. نظریه شماره ۷/۸۴۸۹ مورخ ۱۳۷۸/۲/۱۷ اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:

بهموجب ماده ۹۲ از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات بعدی آن و بند «ج» ماده ۱ از آیین نامه اجرائی مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء مصوب ۱۳۵۵ با اصلاحات بعدی، مفاد سند رسمی ازدواج در ردیف اسناد رسمی لازم الاجراء محسوب می گردد.

بنابراین زوجه بدون مراجعه به دادگاه می تواند از اجراء ثبت اجراء مفاد سند رسمی ازدواج خود را درخواست نماید و مهریه مندرج در سند فوق را مطالبه نماید در این صورت طبق مقررات با صدور اجرائیه به میزان مهریه از اموال زوج توقیف می گردد. زوج در صورتی می تواند با تقدیم دادخواست به دادگاه توقیف و ابطال اجرائیه را بخواهد که با توجه به ماده ۱۰ قانون اصلاحی بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی

ماده ۹۳- کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده، مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم‌الاجراء است.^۱

ماده ۹۴- به موجب قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۲۲/۶/۲۷ ملغی شده است.

ماده ۹۵- عموم ضابطین عدلیه و سایر قوای دولتی مکلف هستند که در مواقعی که از طرف مأمورین اجراء به آنها مراجعه می‌شود در اجراء مفاد ورقه اجرائیه اقدام کنند.

مواد ۹۶ و ۹۷ و ۹۸- به موجب ماده ۶۵ قانون دفتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۶/۳/۱۵ صریحاً نسخ شده است.

ماده ۹۹- ادعای مجعولیت سند رسمی، عملیات راجع به اجراء آن را موقوف نمی‌کند. مگر پس از این که مستنطق قرار مجرمیت متهم را صادر و مدعی‌العموم هم موافقت کرده باشد.

باب ششم - جرایم و مجازات

ماده ۱۰۰- هر یک از مستخدمین و اجراء ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر رسمی عامداً یکی از جرمهای ذیل را مرتکب شود جاعل در اسناد رسمی محسوب و به مجازاتی که برای جعل و تزویر اسناد رسمی مقرر است محکوم خواهد شد:
اولاً- اسناد مجعوله یا مزوره را ثبت کند.

ثانیاً- سندی را بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حضور داشته باشند ثبت نماید.
ثالثاً- سندی را به اسم کسانی که آن معامله را نکرده‌اند ثبت کند.
رابعاً- تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا مؤخر در دفتر ثبت کند.
خامساً- تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم کند یا ورقی از آن دفاتر را بکشد یا به وسائل متقلبانه دیگر ثبت سندی را از اعتبار و استفاده بیندازد.
سادساً- اسناد انتقالی را با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده ثبت کند.
سابعاً- سندی را که به‌طور وضوح سندیت نداشته و یا از سندیت افتاده، ثبت کند.
ماده ۱۰۱- هرگاه اعضاء ثبت اسناد و املاک سندی را که مفاد آن مخالفت صریح با قوانین موضوعه مملکتی داشته ثبت کنند از یک سال تا سه سال از خدمات دولتی منفسل خواهند شد.

→

مصوب سال ۱۳۲۲ دستور اجراء اسناد رسمی را مخالف با مفاد سند یا مخالف قانون دانسته یا از جهت دیگری، شکایت از دستور اجراء سند رسمی داشته باشد که نحوه رسیدگی در دادگاه طبق ماده ۲ به بعد قانون مذکور خواهد بود. چنانچه دادگاه دادخواست خواهان را موجه تشخیص دهد طبق مقررات قانون مورد بحث حکم بر ابطال اجرائیه صادره از اجراء ثبت اسناد را صادر می‌نماید.

۱. رأی وحدت رویه شماره ۱۲۴۰ مورخ ۱۳۴۴/۷/۲۷ هیأت عمومی دیوان عالی کشور:

نظر به این که در مورد بحث عقد اجاره با تمام ارکان آن از مورد و مدت و میزان به‌نحو صحت واقع گردیده و شرط نمودن این امر که هرگاه میزان حق‌الارض برابر دستور اداره مرکزی تغییر یابد پیمانکار متعهد است پس از اخطار اداره املاک حق‌الارض مورد مطالبه را بپردازد در ضمن عقد به هیچ وجه از مصادیق شرط مجهول مقرر در بند «۲» از ماده ۲۳۳ قانون مدنی نبوده خللی به ارکان عقد وارد نمی‌سازد.

ماده ۱۰۲- هر یک از اعضاء ثبت اسناد و املاک قبل از احراز هويت اشخاص و يا اهليت اصحاب معامله و يا قابليت موضوع معامله سندی را عمداً ثبت نمايد به مجازات اداری فوق محکوم خواهد گردید.

ماده ۱۰۳- هر یک از مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک عمداً تصدیقاتی دهد که مخالف واقع باشد در حکم جاعل اسناد رسمی خواهد بود.

ماده ۱۰۴- در موارد تقصیراتی که مجازات آنها به موجب این باب معین نشده مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک که مرتکب جرم عمومی و یا تقصیر اداری می‌شوند موافق مقررات قوانین جزائی و یا قانون استخدام تعقیب و مجازات خواهند شد.

ماده ۱۰۵- جز در مورد مذکور در ماده ۳۳ (راجع به بیع شرط و امثال آن) هرکس تقاضای ثبت ملکی را بنماید که قبلاً به دیگری انتقال داده یا با علم به این که به نحوی از انحاء قانونی سلب مالکیت از او شده است تقاضای ثبت نماید، کلاهبردار محسوب می‌شود و همچنین است اگر در موقع تقاضا مالک بوده ولی در موقع ثبت ملک در دفتر ثبت املاک، مالک نبوده و معیناً سند مالکیت بگیرد یا سند مالکیت نگرفته ولی پس از اخطار اداره ثبت حاضر برای تصدیق حق طرف نباشد.

ماده ۱۰۶- مقررات فوق در مورد وارثی نیز جاری است که با علم به انتقال ملک از طرف مورث خود یا با علم به این که به نحوی از انحاء قانونی سلب مالکیت از مورث او شده بوده است تقاضای ثبت آن ملک یا تقاضای صدور سند مالکیت آن ملک را به اسم خود کرده و یا مطابق قسمت اخیر ماده فوق پس از اخطار اداره ثبت رفتار نکند.

در تمام این موارد علم وارث باید به وسیله امضاء یا مهر و یا نوشته به خط او محرز شود.

ماده ۱۰۷- هرکس به عنوان اجاره یا عمری^۱ یا رقبی^۱ یا سکنی^۱ و یا مباشرت و به طور کلی هرکس نسبت به ملکی امین محسوب بوده و به عنوان مالکیت تقاضای ثبت آن را بکند به مجازات کلاهبردار محکوم خواهد شد.

ماده ۱۰۸- هرگاه شخصی که ملک را به یکی از عناوین مذکوره در فوق متصرف بوده شخصاً تقاضای ثبت ننموده ولی به واسطه خیانت یا تبانی او ملک به نام دیگری به ثبت برسد به طریق ذیل عمل خواهد شد:

الف - اگر کسی که ملک به اسم او ثبت شده مشمول مقررات یکی از مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۹ باشد شخص او و امین هر دو به عنوان مجرم اصلی به مجازات کلاهبردار محکوم شده و نسبت به خسارات مدعی خصوصی متضامناً مسؤول خواهند بود.

ب - هرگاه کسی که ملک به نام او به ثبت رسیده مشمول هیچ یک از مقررات مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۹ نباشد شخص مزبور به هیچ عنوان اعم از حقوقی و جزائی قابل تعقیب نیست ولی امین به عنوان مجرم اصلی تعقیب و مطابق ماده ۲۳۸ قانون مجازات عمومی^۱ محکوم شده و به علاوه برای جبران خسارت صاحب ملک در توقیف خواهد ماند.

۱. رجوع شود به قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء و اختلاس و کلاهبرداری مصوب ۱۳۶۴/۶/۲۸ مجلس شورای اسلامی و ۱۳۶۷/۹/۱۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام.

در صورتی که در ظرف پنج سال نتوانست با تأدیه خسارت یا از طریق دیگری رضایت مدعی خصوصی را فراهم سازد وزیر عدلیه از مقام سلطنت عفو او را استدعا می‌کند.^۱

ماده ۱۰۹- هر کس نسبت به ملکی که در تصرف دیگری بوده خود را متصرف قلمداد کرده و تقاضای ثبت کند کلاهبردار محسوب می‌شود.

اختلافات راجع به تصرف در حدود، مشمول این ماده نیست.^۲

ماده ۱۱۰- در مورد مواد فوق و همچنین در کلیه مواد دیگر این قانون، اظهارنامه‌ای که در مورد ثبت عمومی املاک داده می‌شود به منزله تقاضانامه است.

ماده ۱۱۱- در مورد مواد قبل تعقیب متهم موکول به شکایت مدعی خصوصی است (طبق ماده دوم اصلاحی ۱۳۱۲/۵/۷، مقصود از مواد قبل، مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۷ و ۱۰۸ و ۱۰۹ می‌باشد).

ماده ۱۱۱ (مکرر الحاقی ۱۳۱۲/۵/۷)- اگر در مورد مواد ۱۰۷ و ۱۰۸ متهم کسی باشد که املاک موقوفه عام‌المنفعه را به‌عنوان متولی یا متصدی و یا املاک مولی‌علیه را به‌عنوان ولایت یا قیمومت در تصرف دارد تعقیب جزائی موکول به شکایت مدعی خصوصی نیست.

ماده ۱۱۲- در صورتی که مدعی خصوصی قبل از صدور حکم نهائی شکایت خود را مسترد داشت تعقیب متروک خواهد شد.^۳

ماده ۱۱۳- تجدید شکایت از مدعی خصوصی پذیرفته نمی‌شود.

ماده ۱۱۴- در مورد مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۷ و ۱۰۸ و ۱۰۹ (به‌استثناء مورد مذکور در بند «ب» ماده ۱۰۸) مجرم علاوه بر مجازات مقرر برای جرم کلاهبرداری تا موقعی که به وسیله تصدیق حق مدعی خصوصی در اداره ثبت املاک یا به وسایل دیگر خساراتی را که مستقیماً به‌واسطه تقاضای ثبت و صدور سند مالکیت به طرف وارد آورده و مدعی خصوصی به‌وسیله تقدیم عرضحال مطالبه نموده و مورد حکم واقع شده جبران ننماید در توقیف خواهد ماند. تعیین میزان خسارت با محکمه‌ای است که به جنبه جزائی رسیدگی کرده ولو این‌که عرضحال خسارت از طرفی مدعی خصوصی پس از صدور حکم جزائی داده شده باشد. خسارات غیرمستقیم (خسارات ناشی از محاکمه) مطابق اصول معموله تعیین و وصول خواهد شد.

ماده ۱۱۵- هر کس یکی از اعمال مشروحه در مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۷ و ۱۰۸ و ۱۰۹ را قبل از اول اسفند ۱۳۰۸ مرتکب شده و تا اول خرداد ۱۳۰۹ به‌وسیله تصدیق حق طرف در

۱. مطابق بند «۶» اصل (۱۱۰) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و ماده ۲۴ قانون مجازات اسلامی، عفو محکومان به پیشنهاد رئیس قوه قضائیه، با مقام رهبری است.

۲. نظریه شماره ۷/۹۱۳۵ مورخ ۱۳۸۰/۱۰/۱ اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:

در موارد مذکور در مواد ۱۰۵ تا ۱۰۹ قانون ثبت مرتکب به حبس و جزای نقدی و در صورت تقاضای شاکی خصوصی به جبران خسارات وارده نیز محکوم می‌گردد ولی سند مالکیت ابطال نمی‌شود و نتیجه موضوع آن در ملکیت صاحب سند باقی خواهد بود و او باید قیمت آن و سایر خسارات وارده را به محکوم‌له پرداخت نماید.

۳. طبق بند «۳» ماده (۴) قانون آئین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور کیفری مصوب ۱۳۷۸ پس از صدور حکم نهائی هم با گذشت شاکی خصوصی تعقیب یا اجراء حکم موقوف می‌شود.

دفتر ثبت یا به وسائل دیگر خسارات وارده بر صاحب ملک را جبران ننموده کلاهبردار محسوب شده و علاوه بر مجازات مقرر برای این جرم تا موقعی که خسارت وارده بر طرف را مطابق ماده ۱۱۴ جبران نکرده در توقیف خواهد ماند.

ماده ۱۱۶- در مورد املاکی که به رهن یا به یکی از عناوین مذکوره در ماده ۳۳ انتقال داده شده، رهن یا انتقال دهنده مکلف است حق طرف را در ضمن اظهارنامه خود قید نماید. در صورتی که رهن یا انتقال دهنده به این تکلیف عمل ننمود، مرتبه یا انتقال گیرنده می تواند تا یک سال از تاریخ انقضاء مدت حق استرداد یا رهن به وسیله اظهارنامه رسمی حق خود را مطالبه کند. هرگاه در ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه رهن یا انتقال دهنده حق طرف را نداد کلاهبردار محسوب و با رعایت مواد ۱۱۱ و ۱۱۲ و ۱۱۳ مطابق ماده ۱۱۴ با او رفتار خواهد شد. اگر اخطار قبل از انقضاء مدت حق استرداد و یا رهن به عمل آمده باشد رهن یا انتقال دهنده وقتی مجرم خواهد بود که در صورت بقاء ملک به ملکیت او حق طرف را تا ده روز پس از ابلاغ اظهارنامه در اداره ثبت تصدیق ننماید و در صورتی که ملک به ملکیت او باقی نباشد وقتی مجرم محسوب خواهد شد که تا ده روز پس از انقضاء مدت حق استرداد یا رهن حق مرتبه یا انتقال گیرنده را تأدیه نکند.

تبصره - مرتبه یا انتقال گیرنده ای که در ظرف مدت یک سال اخطار مذکور در فوق را نکرد مادام که مرور زمان منقول شامل طلب او نشده حق مطالبه طلب خود را خواهد داشت.

ماده ۱۱۷ (اصلاحی ۱۳۱۲/۵/۷) - هر کس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی (اعم از منقول یا غیرمنقول) حقی به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور بنماید به حبس با اعمال شاقه از سه تا ده سال محکوم خواهد شد.^۱

۱. الف - رأی وحدت رویه شماره ۴۳ مورخ ۱۳۵۱/۸/۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور:

نظر به این که شرط تحقق بزه مشمول ماده (۱۱۷) قانون ثبت اسناد و املاک قابلیت تعارض دو معامله یا تعهد نسبت به یک مال می باشد و در نقاطی که ثبت رسمی اسناد مربوط به عقود و معاملات اموال غیرمنقول به موجب بند «اول» ماده (۴۷) قانون مزبور اجباری باشد سند عادی راجع به معامله آن اموال طبق ماده (۴۸) همان قانون در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نشده و قابلیت تعارض با سند رسمی نخواهد داشت. بنابراین چنانچه کسی در این قبیل نقاط با وجود اجباری بودن ثبت رسمی اسناد قبلاً معامله ای نسبت به مال غیرمنقول به وسیله سند عادی انجام دهد و سپس به موجب سند رسمی معامله ای معارض با معامله اول در مورد همان مال واقع سازد عمل او از مصادیق ماده (۱۱۷) قانون ثبت اسناد نخواهد بود بلکه ممکن است بر فرض احراز سوء نیت با ماده کیفری دیگری قابل انطباق باشد. این رأی طبق قانون وحدت رویه قضائی مصوب سال ۱۳۲۸ برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاهها در موارد مشابه لازم الاتباع است.

ب - ماده ۱۱۷ مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶: هر کس به موجب سند رسمی نسبت به عین یا منفعت مالی (اعم از منقول یا غیرمنقول) حقی به شخص یا اشخاصی داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی دیگری معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور بنماید جاعل در اسناد رسمی محسوب و به حبس با اعمال شاقه از سه تا پانزده سال محکوم خواهد شد.

۲. نظریات اداره کل حقوقی و تدوین قوه قضائیه:

الف - نظریه شماره ۷/۱۲۵۳۱ مورخ ۱۳۸۰/۱۲/۲۸:

باب هفتم - تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک

ماده ۱۱۸- حقوقی که در اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر رسمی اخذ می‌شود مطابق مواد ذیل خواهد بود.

ماده ۱۱۹ (با اصلاحات ۱۳۷۳/۱۲/۲۸)- برای ثبت ملک در دفتر املاک، موضوع مواد ۱۱ و ۱۲ قانون ثبت اسناد و املاک کلاً به ازاء هر ده هزار ریال، یک هزار ریال دریافت می‌شود. ملاک محاسبه حق‌الثبت املاک، حداقل قیمت منطقه‌ای اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی می‌باشد و در نقاطی که قیمت منطقه‌ای تعیین نشده باشد، طبق برگ ارزیابی ادارات ثبت خواهد بود.^۱

ماده ۱۲۰- حق‌الثبت املاک مطابق نظامنامه وزارت عدلیه به اقساط دریافت خواهد شد.^۲

→

چنانچه شخصی ملکی را با قولنامه عادی به شخص دیگری منتقل نماید و معامله به‌نحو صحیح انجام پذیرد و سپس فروشنده، همین ملک، موضوع معامله را به ثالثی با سند رسمی منتقل نماید معامله دوم باطل و مورد از مصادیق معامله معارض موضوع ماده ۱۱۷ قانون ثبت می‌باشد و جواب سؤال در هر دو مورد مثبت است.

ب - نظریه شماره ۷/۸۲۵۳ مورخ ۱۳۸۱/۹/۱۸:

با توجه به ماده ۷۹۳ قانون مدنی و رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰ مورخ ۱۳۷۶/۸/۲۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور^۳، راهن نمی‌تواند در رهن تصرفی نماید که منافی حق مرتهن باشد. بنابراین فروش ملکی که در رهن دیگری است بدون ذکر آن و بدون حفظ حقوق مرتهن حسب مورد ممکن است مشمول ماده ۱۱۷ قانون ثبت و یا مقررات جزائی دیگر از قبیل کلاهبرداری باشد.

*** - رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰ مورخ ۱۳۷۶/۸/۲۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور:**

مطابق مواد قانون مدنی گرچه رهن موجب خروج عین مرهونه از مالکیت راهن نمی‌شود لکن برای مرتهن نسبت به مال مرهونه حق عینی و حق تقدم ایجاد می‌نماید که می‌تواند از محل فروش مال مرهونه طلب خود را استیفاء کند و معاملات مالک نسبت به مال مرهونه در صورتی که منافی حق مرتهن باشد نافذ نخواهد بود، اعم از این‌که معامله راهن بالفعل منافی حق مرتهن باشد یا بالقوه بنا به مراتب مذکور در جایی که بعد از تحقق رهن، مرتهن مال مرهونه را به تصرف راهن داده اقدام راهن در زمینه فروش و انتقال سرقفلی مغازه مرهونه به شخص ثالث بدون اذن مرتهن از جمله تصرفاتی است که با حق مرتهن منافات داشته و نافذ نیست در نتیجه رأی شعبه چهاردهم دیوان عالی کشور که با این نظر موافقت دارد به اکثریت آراء صحیح و قانونی تشخیص می‌شود این رأی وفق ماده واحده قانون مربوط به وحدت رویه قضائی مصوب تیرماه ۱۳۲۸ برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاهها در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.

۱. الف - رجوع شود به بند «س» ماده (۱) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸

ب - به نظریه شماره ۷/۶۱۶۴ مورخ ۱۳۷۷/۱۰/۹ اداره کل امور حقوقی و اسناد قوه قضائیه به شرح زیر رجوع شود:

معافیت شهرداری‌ها از پرداخت حق ثبت املاک در اداره ثبت اسناد و املاک موضوع ماده ۱۱۹ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ غیر از حق ثبت نقل و انتقالاتی است که در دفتر اسناد رسمی دریافت می‌شود

شهرداری‌ها از پرداخت حق ثبت نقل و انتقالات در دفتر اسناد رسمی که حق‌الثبت اسناد نامیده می‌شود، معاف نیستند.

۲. آیین‌نامه موضوع ماده ۱۲۰ در سال ۱۳۲۵ به تصویب رسیده است.

ماده ۱۲۱ (اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸) - حق الثبت هر اسم تجارتي بدون احتساب بهای ورقه تقاضانامه چهل هزار ریال است.^۱

ماده ۱۲۲ (اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸) - الف - حق الثبت شرکتها و مؤسسات تجاری به ترتیب ذیل تعیین می شود:

۱- تا دومیلیون ریال از کل سرمایه به ازاء هر ده هزارریال، یکصدو بیست ریال که در هر صورت از یک هزارریال کمتر نخواهد بود.

۲- تا چهار میلیون ریال از کل سرمایه، نسبت به مازاد دو میلیون ریال، هر ده هزار ریال هفتاد و پنج ریال.

۳- تا هشت میلیون ریال از کل سرمایه نسبت به مازاد چهارمیلیون ریال، هر ده هزار ریال پنجاه و دو ونیم ریال.

۴- تا ده میلیون ریال از کل سرمایه نسبت به مازاد هشت میلیون ریال، هر ده هزار ریال سی ریال.

۵ - تا یکصد میلیون ریال از کل سرمایه نسبت به مازاد ده میلیون ریال، هر ده هزار ریال بیست و دو نیم ریال.

۶ - از یکصد میلیون ریال تا پانصد میلیون ریال سرمایه از مبداء مقطوعاً، سیصد و هفتاد و پنج هزار ریال.

۷- از پانصد میلیون ریال سرمایه به بالا از مبداء مقطوعاً، پانصد و بیست و پنج هزار ریال.

۸ - حق الثبت تغییرات مربوط به ازدیاد سرمایه به ازاء هر دفعه تغییر نسبت به سرمایه اضافه شده، تابع نرخهای فوق الذکر است و حق الثبت هر دفعه تغییر در موارد دیگر «به استثناء تغییر سرمایه» سه هزار ریال.

ب - حق الثبت مؤسسات غیر تجاری که بدون سرمایه می باشد شش هزار ریال و حقوق ثبتی مؤسسات غیر تجاری با سرمایه به ترتیب ذیل است:

۱- حق الثبت مؤسسات غیر تجاری تا دومیلیون ریال سرمایه، مقطوعاً هفت هزار و پانصد ریال.

۲- حق الثبت مؤسسات غیر تجاری از دو میلیون و یک ریال تا ده میلیون ریال سرمایه، مقطوعاً یازده هزار و دویست و پنجاه ریال.

۳- حق الثبت مؤسسات غیر تجاری از ده میلیون و یک ریال سرمایه تا یکصد میلیون ریال سرمایه مقطوعاً پانزده هزار ریال.

۴- حق الثبت مؤسسات غیر تجاری از یکصد میلیون و یک ریال سرمایه به بالا مقطوعاً سی هزار ریال.

۵ - حق الثبت تغییرات مربوط به ازدیاد سرمایه به ازاء هر دفعه تغییر نسبت به سرمایه اضافه شده تابع نرخهای فوق الذکر و حق الثبت هر دفعه تغییر در موارد دیگر (به استثناء تغییر سرمایه) یک هزار و پانصد ریال است.

۱. رجوع شود به بند «ز» ماده (۱) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸.

۲. رجوع شود به بند «ج» ماده (۱) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸.

ج - حق الثبت هر شعبه شرکتها و مؤسسات تجاری و غیرتجاری و تغییرات آن حسب مورد مطابق تعرفه‌های مقرر در این ماده است.

تبصره - حق الثبت شرکتهای حمل و نقل بحری و هوایی مطابق نظامنامه وزارت عدلیه ممکن است به اقساط تأدیه شود.

ماده ۱۲۳ (اصلاحی ۱۳۸۴/۸/۱۵)^۱ - تعرفه ثبت کلیه اسناد در دفاتر اسناد رسمی به میزان نیم درصد مبلغ مندرج در سند و در موارد اسنادی که موضوع آنها انتقال منافع می‌باشد هرگاه منافع به‌طور عمومی انتقال داده شود حق الثبت از منافع ده‌ساله اخذ خواهد شد.

تبصره ۱- مبنای وصول حق الثبت اسناد و در مورد املاک به شرح بند (ع) ماده (۱) قانون نحوه وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳ و در مورد انواع خودروهای سبک و سنگین اعم از سواری و غیرسواری و ماشین‌آلات راهسازی و کشاورزی و موتورسیکلت اعم از تولید داخل یا وارداتی حسب مورد، مأخذ محاسبه مالیات نقل و انتقال و یا ارزش اعلام شده توسط وزارت امور اقتصاد و دارایی می‌باشد.

تبصره ۲- حق الثبت اسناد وکالت برای فروش وسائط نقلیه موتوری و ماشین‌آلات راهسازی و مصرفی و کشاورزی و موتورسیکلت و نظایر آنها مطابق حق الثبت سند قطعی آنها می‌باشد.

ماده ۱۲۴ (اصلاحی ۱۳۸۴/۸/۱۵)^۲ - حق الثبت اسنادی که تعیین قیمت موضوع آنها

۱. ماده ۱۲۳ (اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸)^{*} - تعرفه ثبت اسناد به‌استثناء مواردی که مقررات خاص (رجوع شود به قانون الحاق یک تبصره به بند «الف» و اصلاح بند «ج» ماده (۱) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۶/۳/۷ و ماده (۵۱) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت، مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷) دارد به شرح ذیل دریافت می‌شود: تا چهل میلیون (۴۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال ۳۰ هزار. از چهل میلیون (۴۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال به بالا ۵۰ هزار.

در مورد اسنادی که موضوع ثبت آن انتقال منافع است هرگاه منافع به‌طور عمومی انتقال داده شود حق الثبت از منافع ده ساله اخذ خواهد شد.

این تعرفه با احتساب تمام اضافاتی است که در مواد دیگر قانون ثبت اسناد و املاک و سایر قوانین مقرر بوده و جایگزین آنها خواهد بود.

از مجموع درآمد حاصل از حق الثبت اسناد رسمی موضوع ماده مذکور سهم صاحبان دفاتر اسناد رسمی و دفتریاران کسر و بقیه به درآمد عمومی منظور می‌گردد.

تبصره ۱- مبنای محاسبه سهمیه صاحبان دفاتر و دفتریاران موضوع ماده ۸۹ اصلاحی قانون ثبت نصف کل وجوهی است که بر اساس این ماده وصول می‌شود.

تبصره ۲- به‌موجب قانون بودجه ۱۳۶۲ کل کشور ملغی شده است.

تبصره ۳- سهم جمعیت هلال احمر ایران در مورد قانون اجراء برنامه نوسازی عباس‌آباد بر اساس ماده ۷ قانون مزبور وصول و پرداخت خواهد شد.

تبصره ۴- به‌موجب قانون بودجه ۱۳۶۲ کل کشور ملغی شده است.

* - رجوع شود به بند «الف» ماده (۱) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸

۲. ماده ۱۲۴ (اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸)

۱- برای ثبت اسنادی که تعیین قیمت موضوع آنها ممکن نباشد حق الثبت هر سند به مأخذ پنجاه هزار (۵۰,۰۰۰) ریال وصول خواهد شد.

ممکن نباشد و انجام گواهی هر امضاء و صدور رونوشت برای هر برگ و فسخ و اقاله معاملات و هر نوع گواهی که از ادارات ثبت گرفته می‌شود به پنج هزار (۵۰۰۰) ریال افزایش یافته و برای المثنی سند، علاوه بر پانزده هزار (۱۵۰۰۰) ریال بهای دفترچه دویست و پنجاه هزار (۲۵۰،۰۰۰) ریال نیز حق‌الثبت دریافت خواهد شد.

کلیه قوانین و مقرراتی که مغایر با این قانون باشد و نیز هرگونه معافیت از حق‌الثبت به‌استثناء قانون معافیت کلیه دانشجویان بورسیه و اعضای هیأت علمی که جهت تحصیلات عالی یا استفاده از فرصتهای مطالعاتی به خارج از کشور اعزام می‌گردند از حق‌الثبت اسناد مربوط به سپردن تعهد رسمی مصوب ۱۳۷۱/۱۲/۲ به‌موجب این قانون لغو می‌گردد.

ماده ۱۲۵- برای ثبت بروات و حوالجات تجارتهای هر هزار ریال بیست و پنج دینار اخذ و کسور هزار ریال به منزله هزار ریال حساب می‌شود.

ماده ۱۲۶- از بابت مخارج حرکت به خارج از مقر اداره یا شعبه ثبت در مورد ثبت املاک علاوه بر مخارج حمل و نقل که به‌عهده مستدعی ثبت است برای مهندسین شبانه روزی بیست ریال و برای نماینده هشت ریال دریافت می‌شود.

ماده ۱۲۷- در موقع ثبت عمومی املاک خرده مالکین مخارج حرکت و کرایه حمل و نقل به تناسب سهام آنها در املاک گرفته می‌شود.

ماده ۱۲۸ (اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸)- حق‌الودیعیه اسناد و اوراق از بابت هر بسته مهور ماهی دویست و پنجاه ریال است.

حق‌الودیعیه شش ماهه قبلاً اخذ خواهد شد.

برای اسناد و اوراقی که به‌طور دائم به اداره ثبت امانت داده می‌شود معادل حق‌الودیعیه ۲۰ سال به‌طور مقطوع قبلاً تأدیه خواهد شد.^۱

ماده ۱۲۹ (اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸)- برای دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده برای هر صفحه که نمونه آن را وزارت عدلیه معین می‌نماید دویست و پنجاه ریال^۲ است. کسر صفحه یک صفحه تمام محسوب می‌شود.

ماده ۱۳۰ (اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸)- برای دادن سواد مصدق از اوراق و اسناد ثبت نشده صفحه‌ای یکصد و پنجاه ریال^۳ گرفته می‌شود کسر صفحه یک صفحه محسوب است.

→

۲- حق‌الثبت فسخ یا اقاله معاملات یا اقرار به وصول قسمتی از وجه معامله ۲۰۰ ریال.

۳- برای تصدیقاتی که از اداره ثبت گرفته می‌شود هر تصدیق یک هزار (۱۰۰۰) ریال.

۴- برای المثنی سند مالکیت علاوه بر بهای دفترچه پانصد (۵۰۰) ریال.*

* رجوع شود به بند «ت» ماده ۱ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸.

۱. رجوع شود به بند «م» ماده ۱ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸.

۲ و ۳. رجوع شود به بند «ن» ماده ۱ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸.

ماده ۱۳۱ (اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸) - حق الاجراء اسناد لازم الاجراء پنج درصد (۵/۵) مبلغ مورد اجراء^۱ و از کسی که اجراء بر علیه اوست اخذ خواهد شد مگر این که دائن بدون حق، تقاضای اجراء نموده باشد که در این صورت نسبت به آن قسمتی که دائن حق نداشته از خود او مأخوذ می گردد.^۲

تبصره (الحاقی ۱۳۲۰/۵/۲۶ و اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸) - هرگاه طرفین پس از صدور اجرائیه و ابلاغ در خارج صلح نمایند یا قرار اقساط بگذارند یا مهلت بدهند یا مدت یک سال اجرائیه را تعقیب نکنند متضامناً مسؤول پرداخت پنج درصد (۵/۵) خواهند بود و کسی که در نتیجه مسؤولیت تضامنی حق اجراء را می پردازد می تواند آن را از طرفی که قانوناً مسؤول پرداخت حق اجراء می باشد به وسیله اجراء وصول نماید.

ماده ۱۳۲ (اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸) -

- ۱- برای تصدیق صحت هر امضاء مقطوعاً پانصد (۵۰۰) ریال مأخوذ می شود.
- ۲- تعرفه هزینه تهیه رونوشت از نقشه و تصدیق صحت نقشه موضوع ماده ۶۱ قانون ثبت به موجب آیین نامه ای خواهد بود که به تصویب رئیس قوه قضائیه خواهد رسید.^۳
- ماده ۱۳۳** - کلیه مخارج و حقوق فوق الذکر به استثناء حق الاجراء به عهده طرفی است که تقاضای ثبت می نماید مگر این که بین طرفین متعاهدین ترتیب دیگری مقرر شده باشد.^۴
- ماده ۱۳۴** - سوادهایی که از طرف محاکم و مدعیان عمومی و مستنطقین تقاضا می شود از حقوق دولتی معاف خواهد بود ولی در صورتی که سوادهای مزبوره را بدون علت و سبب تقاضا کرده باشند علاوه بر مجازات اداری دوبرابر حق معمولی از تقاضاکننده اخذ خواهد شد.
- ماده ۱۳۵** - این ماده به موجب بند «ف» ماده ۱ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸ لغو شده است.
- ماده ۱۳۶** - در موقع اخذ کلیه حقوقی که اداره ثبت وصول می کند مبلغهای کمتر از ده دینار، ده دینار اخذ خواهد شد.

۱. رجوع شود به بند «ک» ماده ۱ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸.

۲. نظریه شماره ۷/۵۵۹۹ مورخ ۱۳۷۸/۹/۲۵ اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه: با توجه به ملاک ماده ۱۳۱ قانون ثبت، صدور اجرائیه از طریق اجراء ثبت، حقی است برای افراد، لذا متعهدله می تواند مختومه شدن پرونده اجرائی را از اجراء ثبت تقاضا کند.

۳. رجوع شود به بند «ی» ماده ۱ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸.

۴. نظریه شماره ۷/۲۶۸۴ مورخ ۱۳۸۰/۴/۲۴ اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه: با توجه به ماده ۱۳۳ قانون ثبت، مخارج ثبت به عهده کسی است که تقاضای ثبت سند را می نماید اعم از این که خریدار باشد یا فروشنده، مگر این که طرفین به نحو دیگری توافق کرده باشند که در این صورت طبق توافق آنان عمل می شود.

باب هشتم - مواد مخصوصه

ماده ۱۳۷- هر یک از مستخدمین ثبت که به عنوان کفالت شغل بالاتری را اشغال نمایند حق دارد نصف حقوق رتبه خود و نصف حقوق بودجه مقامی را که متکفل است دریافت دارد مشروط بر این که شغل بالاتر، نمایندگی - مسؤولیت دفتر - مدیریت ضبط - معاونت یا ریاست یکی از شعب یا دوائر و ادارات ثبت خارج از مرکز باشد.

ماده ۱۳۸- اگر اراضی که قبلاً جزء شارع عام یا میدانهای عمومی بوده و بدین جهت قابل ثبت نبوده است از شارع یا میدان عمومی بودن خارج و جزء املاک خصوصی شهر گردد و یا از طرف بلدی به دیگری انتقال یابد بلدی یا مالک جدید می تواند نسبت به آن اراضی تقاضای ثبت نماید.

ماده ۱۳۹- در هر نقطه که اعلان ثبت عمومی شده و در تاریخ اجراء این قانون موعد مقرر برای تقدیم اظهارنامهها منقضی گردیده و اعلان نوبتی منتشر شده اداره ثبت نسبت به املاکی که اظهارنامههای مربوط به آنها عودت داده نشده است اعلانی منتشر و به کسانی که حق تقاضای ثبت دارند شصت روز مهلت خواهد داد تا تقاضای ثبت نمایند.

در مورد اظهارنامههایی که در ظرف مدت مزبور داده می شود و یا قبل از این تاریخ، ولی در خارج از مدت داده شده است مطابق ماده ۱۲۷۲ عمل خواهد شد.

املاکی که نسبت به آنها در مدت مذکور فوق تقاضانامه داده نشود به عنوان مجهول المالك اعلان و تابع مقررات مذکور در ماده ۱۲^۱ خواهد بود اگر چه قبل از تاریخ اجراء این قانون اداره ثبت آن املاک را در نتیجه تحقیقات خود به اسم اشخاصی اعلان کرده باشد.

ماده ۱۴۰- املاکی که قبل از تاریخ اجراء این قانون تقاضای ثبت آنها شده است چنانچه اولین اعلان نوبتی آن منتشر شده باشد مطابق مقررات قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۱ بهمن ماه ۱۳۰۸ به ثبت خواهد رسید و هرگاه اولین اعلان نوبتی منتشر نشده باشد ثبت ملک بر طبق مقررات این قانون به عمل خواهد آمد، مگر این که تقاضاکننده ثبت، تقاضا نماید که اعلانات مطابق قانون فوق الذکر به جریان افتد، ولی در این صورت نیز فقط انتشار اعلان و تحدید حدود بر طبق مقررات قانون سابق بوده و سایر جریانات از اعتراض و غیره تابع مقررات این قانون خواهد بود.

ماده ۱۴۱- از تاریخ اجراء این قانون کلیه مواعیدی که در این قانون معین شده به همان ترتیب که در ماده ۱۷ قانون تسریع محاکمات^۲ مقرر است محسوب خواهد شد.

ماده ۱۴۲ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - نسبت به املاک مجهول المالك و املاکی که درباره آنها تقاضای ثبت نشده و به ثبت نرسیده باشد و در اجراء قانون اصلاحات ارضی به زارعین

۱. با توجه به الغاء ماده ۱۳ طبق قانون مصوب ۱۳۲۲/۳/۱۰ ماده ۱۲ جایگزین آن می شود.

۲. در حال حاضر، قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹.

واگذار شده یا بشود احتیاج به تقاضای ثبت از طرف منتقل‌الیه ندارد ثبت محل مکلف است بر طبق انتقالاتی که واقع شده یا می‌شود پرونده‌ای به نام هر یک از خریداران تشکیل داده و اعم از این که ملک به صورت مشاع یا مفروز به زارع منتقل شده باشد بدون انتشار آگهی‌های نوبتی، حصه متصرفی زارع را تحدید و به صدور سند مالکیت آن اقدام نماید.

این عملیات از پرداخت هرگونه حق الثبت و هزینه مقدماتی و بهای سند مالکیت و سایر هزینه‌های مربوط معاف می‌باشد.

ماده ۱۴۳ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - هرگاه مالکین سابق املاک موضوع ماده ۱۴۲ بخواهند وجوه تودیع شده و یا قبوض مربوط به بهای املاک خود را دریافت دارند می‌توانند از ثبت محل تقاضای اخذ ثمن معامله را بنمایند.

در این موارد در صورتی که با رسیدگی، سابقه مالکیت متقاضی احراز شود درخواست او قبول و مراتب ضمن آگهی‌های نوبتی برای اطلاع عموم اعلان و در آن تصریح خواهد شد که هرگاه افرادی پرداخت تمام یا قسمتی از وجوه و قبوض تودیع شده را به شخصی که به نام او آگهی شده از جهت ادعای مالکیت سابق خود نسبت به اصل و یا حدود رقبه مورد انتقال مُخِلِّ حق خود بدانند از تاریخ انتشار اولین آگهی تا نود روز اعتراض خود را به ثبت محل تسلیم و یا در صورت وجود دعوی در دادگاه گواهی لازم تحصیل و به ثبت محل تسلیم نمایند.

با انقضای مهلت مقرر در صورتی که اعتراض و یا گواهی طرح دعوی تسلیم نشده باشد در پرداخت وجوه و تسلیم قبوض مربوط اقدام می‌شود و در غیر این صورت پس از تعیین تکلیف از طریق مراجع قضائی طبق رأی صادر عمل خواهد شد.

در این موارد مقررات مواد ۱۶ و ۱۷ و ۱۸ و ۱۹ قانون ثبت لازم‌الرعایه است.

تبصره ۱- عملیات ثبتی مربوط به اجراء این قانون از هزینه اضافی مذکور در ماده ۱۲ قانون ثبت معاف خواهد بود و از متقاضی بر اساس جمع اقساط تبدیل شده به نقد، حق ثبت و هزینه مقدماتی دریافت می‌گردد.^۱

تبصره ۲- قبل از قبول تقاضای موضوع این ماده تسلیم قبوض سپرده شده ولو با اخذ تأمین ممنوع است و پس از قبول تقاضا در صورت وصول اعتراض، تسلیم قبوض سپرده موکول به پرداخت هزینه‌های ثبتی و اخذ ضامن معتبر خواهد بود.

در مواردی که قبل از قبول تقاضای متقاضی قبوض سپرده با اخذ تأمین تسلیم او شده باشد رفع اثر از تأمین مأخوذه موکول به تصدیق مالکیت متقاضی نسبت به ثمن معامله و پرداخت هزینه‌های ثبتی خواهد بود.

ماده ۱۴۴ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - با اجراء مقررات اصلاحات ارضی نسبت به هر ملک تحدید حدود قطعات مورد تصرف زارعین و یا سهم اختصاصی مالک در صورت تقسیم و یا

۱. به ماده ۳ قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۵۴/۴/۱۹ راجع به معافیت از پرداخت وجوه مقرر در این تبصره مراجعه شود.

مستثنیات قانون اصلاحات ارضی فقط با انتشار آگهی الصاقی پس از استعلام از اداره تعاون و امور روستاهای محل انجام می‌گیرد.
هرگاه املاک مشمول مقررات اصلاحات ارضی متصل به هم باشند می‌توان تحدید حدود قطعات را ضمن یک آگهی الصاقی انجام داد.
در مواردی که مجاور ملک، از املاک جزء اموال عمومی باشد وقت تحدید حدود باید به مرجع صالح ابلاغ شود.
عدم حضور نماینده اداره تعاون و امور روستاها و یا نماینده سایر مراجع صالح مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود.

تبصره ۱- عدم حضور مالک قطعه مورد تحدید یا نماینده او مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود در این صورت تحدید حدود با معرفی مجاور یا معتمدین و مطلعین محل انجام می‌گیرد.
تبصره ۲- اجراء مقررات این ماده به‌موجب آیین‌نامه وزارت دادگستری خواهد بود.^۱
ماده ۱۴۵ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - در مرکز هر استان یا فرمانداری کل به‌موجب آیین‌نامه مصوب وزارت دادگستری و وزارت تعاون و امور روستاها^۲ هیأتی به نام هیأت تشخیص برای انجام وظائف زیر تشکیل می‌شود:

الف - در تحدید حدود قطعات تقسیم شده بین زارعین و یا قطعات اختصاصی مالک یا مستثنیات قانونی اصلاحات ارضی، در صورت وصول اعتراض یا وجود اختلاف، رسیدگی به موضوع و رفع اختلاف و تعیین تکلیف قطعی آن، مدت اعتراض بر حدود اعم از این که معترض متصرف قطعه مورد تحدید یا مجاور آن باشد از تاریخ تحدید حدود قطعه مورد اعتراض تا سی روز پس از ختم عملیات تحدید حدود آخرین قطعه ملک مورد آگهی خواهد بود اعتراضات واصله از طریق ثبت محل به هیأت تسلیم می‌گردد.

ب - رسیدگی و صدور دستور مقتضی در مورد هرگونه اشتباهی که در آگهی الصاقی یا عملیات تحدیدی املاکی که طبق ماده ۱۴۴ این قانون انجام می‌گیرد.

ج - تشخیص و تعیین قائم‌مقام قانونی زارع انتقال‌گیرنده در صورتی که انتقال‌گیرنده فوت کرده و یا طبق مقررات اصلاحات ارضی از او خلع ید شده باشد.

د - تشخیص نوع اعیانی زراعی و تعیین مالک آن و همچنین تشخیص مستثنیات قانونی براساس مقررات اصلاحات ارضی برای اراضی مکانیزه و تعیین مالک آن در صورت وجود اختلاف.

ماده ۱۴۶ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - در مورد املاکی که قبل از اجراء این قانون قسمتی به‌طور مشاع و قسمتی به‌طور مفروز درخواست ثبت شده و قسمت مفروز در تصرف بلامنازع متقاضی ثبت یا قائم‌مقام او باشد موضوع در هیأت نظارت طرح و طبق تشخیص هیأت مزبور

۱. رجوع شود به آیین‌نامه اجرائی قانون رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی مصوب ۱۳۵۲/۲/۱۶ وزیر دادگستری.
۲. در حال حاضر وزارت جهاد کشاورزی.

درخواست ثبت مفروز ابقاء و اظهارنامه سهام مشاعی با تفکیک قسمتهای مفروز اصلاح می‌شود و عملیات ثبت قسمتهای مشاع و مفروز بدون احتیاج به تجدید آگهی‌های نوبتی ادامه می‌یابد. در مورد املاکی که قبل از اجراء این قانون به سهام مشاعی درخواست ثبت شده ولی عملاً تمام یا قسمتی از ملک به صورت مفروز در تصرف بلامنازع تمام یا بعضی از متقاضیان ثبت یا قائم مقام قانونی آنان درآمده باشد در صورت تقاضای هر یک از متقاضیان موضوع در هیأت نظارت طرح و بر طبق تشخیص و رأی هیأت مزبور درخواستهای ثبت سهام مشاعی که به صورت مفروز در تصرف بلامنازع متقاضی ثبت یا ایدای متلقای از او باشد به صورت و با حدود مفروز اصلاح و قسمتهای مفروز از اصل ملک تفکیک و اظهارنامه سایر متقاضیان ثبت مشاعی اصلاح می‌شود و عملیات ثبت درخواستهایی که به صورت مشاع باقی می‌ماند بدون احتیاج به تجدید آگهی‌های نوبتی ادامه می‌یابد و جریان ثبت قسمتهای مفروز با انتشار آگهی‌های نوبتی شروع می‌گردد. درخواست احاله کار به هیأت نظارت بر طبق این ماده فقط تا سه سال^۱ از تاریخ اجراء این قانون مجاز خواهد بود و رسیدگی هیأت نظارت نیز در صورتی جائز است که هیچ یک از درخواستهای ثبت سهام مشاعی منتهی به ثبت در دفتر املاک نشده باشد و موضوع نیز مسبوق به طرح و رسیدگی در مراجع قضائی نباشد.

ماده ۱۴۷ (اصلاحی ۱۳۷۰/۶/۲۱)^۲ - برای تعیین وضع ثبتی اعیان^۳ املاکی که اشخاص تا

۱. به موجب لایحه قانونی تمدید مهلت‌های مقرر در مواد ۱۴۶ و ۱۴۷ و تبصره یک ماده ۱۴۸ قانون ثبت، مصوب ۱۳۵۸/۸/۱ شورای انقلاب اسلامی ایران، مدت‌های مقرر در مواد ۱۴۶ و ۱۴۷ و تبصره یک ماده ۱۴۸ قانون ثبت، برای مدت پنج سال دیگر تمدید و تاریخ نشر آگهی مقرر در تبصره یک ماده ۱۴۸ نیز حذف شده است. مدت مقرر در ماده ۱۴۶ قانون ثبت بعد از پنج سال، تمدید نشده است لکن مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ در تاریخ ۱۳۷۰/۶/۲۱ اصلاح و مهلت‌های مقرر در این دو ماده برای آخرین بار به موجب «قانون تمدید مهلت مواد اصلاحی (۱۴۷) و (۱۴۸) قانون ثبت اسناد و املاک به کشور مصوب ۱۳۷۸/۸/۱۸» مدت پنج سال دیگر از تاریخ لازم‌الاجراء شدن قانون اخیرالذکر تمدید شده است و در حال حاضر این مدت نیز منقضی گردیده است.

۲. **نظریه شماره ۷/۱۲۱۴ مورخ ۱۳۷۱/۲/۲۳ اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:** تبصره‌های اصلاحی مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ از قانون ثبت اسناد راجع به انتقال املاک و شامل اشخاصی است که تا قبل از تصویب قانون اقدام به واگذاری ملک نموده و تقاضای خود را متوافقاً کرده باشند و در غیر این صورت ذی‌نفع جهت استیفاء حقوق خود می‌بایست به دادگاه صلاحیتدار مراجعه نماید.

۳. **نظریات اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:**
الف - نظریه شماره ۷/۶۷۵ مورخ ۱۳۷۴/۳/۳:

طبق ماده ۱ قانون اصلاح مواد ۱، ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت، ملاک برای صدور سند مالکیت احداث اعیانی به تاریخ قبل از ۱۳۷۰/۱/۱ می‌باشد بنابراین انتقال ملک به تاریخ بعد از ۱۳۷۰/۱/۱ در صورتی که منتقل‌البه در مهلت قانونی درخواست صدور سند مالکیت را کرده باشد اشکالی ندارد.

ب - نظریه شماره ۷/۲۴۶۴ مورخ ۱۳۸۰/۳/۲۹:
در هر مورد که وجود اعیانی از نظر عرفی در حدی باشد که خانواده‌ای بتواند در آن سکونت نماید از مصادیق ماده ۱۴۷ قانون اصلاح مواد ۱، ۲ و ۳... بوده و بارعایت سایر شرایط صدور سند مالکیت برای آن فاقد اشکال است و لذا دیوارکشی یا استخر به تنهایی از مصادیق این قانون تلقی نمی‌شود.

تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱^۱ بر روی زمینهای ایجاد نموده‌اند که به واسطه موانع قانونی تنظیم سند رسمی برای آنها میسر نبوده است، همچنین تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و

→

ج - نظریه شماره ۷/۵۹۵۶ مورخ ۱۳۷۴/۱۰/۱۳:

در مادتين ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت اصلاحی ۱۳۷۰ موضوعات قابل طرح در هیأت یا موارد قابل رجوع به دادگاه به روشنی مشخص شده که عبارت است از اعیان املاک و اراضی کشاورزی. در مواردی که ملک موضوع سند عادی انتقال، در دفتر املاک ثبت نشده و سند مالکیت صادر نگردیده و به اصطلاح جاری است دعوی الزام به حضور در دفتر اسناد رسمی قابل پذیرش و رسیدگی است و دادگاه از جهت احراز مالکیت فروشنده سند عادی باید سوابق ثبتی و جریان ثبتی را از اداره ثبت مطالبه و در صورت تحقق شرایط دیگر حکم مقتضی صادر نماید.

د - نظریه شماره ۷/۲۴۹۳ مورخ ۱۳۷۷/۴/۲۸:

چنانچه ملک قبلاً به صورت باغ بوده اما به لحاظ کم آبی و غیره، درختان آن خشک شده به طوری که آثار آن هنوز باقی است، وصف باغ برای ملک موصوف موجب حق مکتسبی برای خریدار شده که بایستی مد نظر قرار گیرد و با این که در حال حاضر این وصف را از دست داده معیناً چون می‌تواند در هر زمان قابل تدارک باشد و توجهاً به ماده ۱ (ماده ۱۴۷) قانون اصلاح مواد ۱، ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی به آن که به باغ نیز صراحت دارد، ملک مزبور می‌تواند مشمول مقررات قانون یاد شده باشد.

۱. بند «ج» قانون بودجه سال ۱۳۸۳ کل کشور وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است در سال ۱۳۸۳ آن قسمت از اراضی ملکی و حاصل از اجراء قوانین مورد عمل را که توسط اشخاص حقیقی تا پایان سال ۱۳۸۱ به صورت غیرمجاز تصرف و احداث بنا شده باشد، چنانچه مغایر طرحهای مصوب شهری نباشد برابر بهای روز تعیین شده توسط کارشناس رسمی دادگستری واگذار و وجوه حاصل را به حساب درآمد عمومی کشور (نزد خزانه داری کل) ردیف ۸۴۰۲۰۶ قسمت سوم این قانون واریز نماید.

کلیه متصرفین زمین‌های موضوع بند «ج» مکلفند حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون برای تعیین تکلیف زمین متصرفی خود به سازمان مسکن و شهرسازی ذی‌ربط مراجعه نمایند و الا علاوه بر قیمت کارشناسی روز، چهار درصد (۴٪) به ازاء هر ماه تأخیر به عنوان جریمه از آنان اخذ خواهد شد و همچنین کسانی که ظرف سه ماه از تاریخ تعیین قیمت کارشناسی روز از پرداخت بهای آن خودداری نمایند به ازاء هر ماه تأخیر سه درصد (۳٪) جریمه خواهند شد.

رأی وحدت رویه شماره ۶۲۶ مورخ ۱۳۷۷/۴/۹ هیأت عمومی دیوان عالی کشور:

قطع نظر از این که دعاوی مطروحه با مقررات قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیرمترقبه مانند زلزله، سیل و آتش‌سوزی از بین رفته‌اند (مصوب ۱۳۷۰/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی) مطابقت ندارد، دعاوی خواهانها به خواسته تأیید اصالت اسناد عادی رقیبات مورد نظر آنان به طرفیت اداره ثبت اسناد و املاک قابل استماع نمی‌باشد، زیرا اساساً به موجب تبصره ۳ ذیل ماده واحده قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترضی ثبت که فاقد سابقه بوده یا اعتراض آنها در مراجع قضائی از بین رفته (مصوب ۱۳۷۲/۲/۲۵) مهلت قبول درخواست متقاضیان برای اعمال مقررات مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک و الحاق موادی به آن (مصوب ۱۳۷۰/۶/۲۱) که به موجب تبصره ۲ ماده ۷ این قانون برای آخرین بار به مدت دو سال دیگر تمدید گردیده است و با توجه به این که تقدیم دادخواست‌های خواهانها پس از انقضای مهلت قانونی بوده موقعیت پذیرش در هیأت مذکور در ماده یک قانون اخیرالذکر را نداشته است بنابراین و با عنایت به اطلاق ماده ۳ قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب، رأی شعبه اول دیوان عالی کشور که به شرح آن اتخاذ تصمیم قانونی در دعاوی مطروحه را در عهده صلاحیت دادگاه عمومی دانسته است، به اتفاق آراء صحیح و منطبق با موازین قانونی تشخیص داده می‌شود. این رأی بر طبق ماده واحده قانون وحدت رویه قضائی مصوب ۱۳۲۸ برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاه‌ها در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.

باغات اعم از شهری و غیرشهری و اراضی خارج از محدوده شهر و حریم آن که مورد بهره‌برداری متصرفین است و اشخاص تا تاریخ فوق خریداری نموده‌اند و به‌واسطه موانع قانونی تنظیم سند یا صدور سند مالکیت برای آنها میسر نبوده است به شرح زیر تعیین تکلیف می‌شود:

۱- در صورتی که بین متصرف^۱ و مالک توافق بوده پس از احراز تصرف بلامنزاع متصرف توسط کارشناس منتخب اداره ثبت و نداشتن معترض، رئیس ثبت دستور ادامه عملیات ثبتی را به نام متصرف به‌منظور صدور سند مالکیت خواهد داد.

۲- هرگاه انتقال (اعم از رسمی یا عادی) به‌نحو مشاع و تصرف به‌صورت مفروز بوده و بین متصرف و مالک مشاعی توافق باشد پس از کارشناسی و تهیه نقشه کلی ملک و انعکاس قطعه مورد تصرف در آن و احراز تصرف بلامنزاع، مشروط بر این‌که مقدار تصرف از سهم فروشنده در کل ملک بیشتر نباشد و سایر مالکین هم مراتب را تأیید کنند رئیس ثبت دستور تعیین حدود و حقوق ارتفاعی مورد تقاضا و باقیمانده^۲ را به‌منظور صدور سند مالکیت مفروزی خواهد داد و الاً عملیات ثبتی به‌صورت مشاع ادامه می‌یابد و در صورت عدم دسترسی به مالکین مشاعی یا وصول اعتراض مراتب به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می‌شود.

۳- در مورد مناطقی نظیر مازندران که غالباً مالک عرصه و اعیان جدا از هم بوده و مورد معامله اکثراً اعیان ملک می‌باشد و آخرین منتقل‌الیه متقاضی سند مالکیت است، هیأت موضوع

۱. نظریه شماره ۷/۷۹۳۷ مورخ ۱۳۷۸/۱۰/۲۸ اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:

در مورد اراضی مشمول ماده ۱ (اصلاح ماده ۱۴۷) قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت مصوب ۱۳۷۰/۶/۲۱ چنانچه رعایت ضوابط تعیین شده در بندهای شش‌گانه شده باشد متصرف که شامل متقاضی و منتقل‌الیه هر دو می‌شود مستحق دریافت سند مالکیت خواهد بود ولی در مورد اراضی مشمول ماده ۲ (اصلاح ماده ۱۴۸) که مالک آن دولت یا شهرداری‌ها می‌باشد فقط متقاضی یعنی کسی که ثبت نام کرده و تقاضای صدور سند مالکیت را نموده است استحقاق دریافت سند مالکیت را با رعایت ضوابط مقرر در قانون دارد.

۲. نظریه شماره ۷/۵۶۵۲ مورخ ۱۳۷۵/۱۰/۱۳ اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:

با توجه به بند «دوم» ذیل ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون مصوب سال ۱۳۷۰ هرگاه انتقال اعم از رسمی و عادی به‌نحو مشاع و تصرف به‌نحو مفروز باشد و این تصرفات مورد موافقت مالک متصرف و مالکین دیگر باشد با رعایت شرایط مقرر در همان بند رئیس ثبت دستور تعیین حدود و حقوق ارتفاعی مورد تقاضا و باقیمانده را به‌منظور صدور سند مالکیت مفروزی خواهد داد. با توجه مراتب مذکور چنانچه با درخواست متقاضیان و صدور قرار کارشناسی کل پلاک و قطعات متصرفی هر یک از دارندگان اعم از عادی و رسمی تعیین و معلوم گردیده و نسبت به اکثریت قریب به اتفاق قطعات متصرفی مشاعی سند مالکیت مفروز صادر گردیده است، در مورد کسانی که با درخواست صدور سند مالکیت به‌لحاظ عدم احداث ساختمان و اعیانی مشمول این مقررات نیستند با رعایت کامل شرایط مقرر در بند «دوم» رئیس ثبت می‌تواند اجازه تعیین حدود قطعات باقیمانده را که حدود آنها با توجه به نقشه کلی پلاک و صورت‌مجلس تنظیمی مشخص گردیده است به‌منظور صدور سند مالکیت مفروزی بدهد. به عبارت دیگر منظور از کلمه باقیمانده در این قانون اراضی است که حالت مشاعی دارد و برای آنها باید سند مالکیت مفروز صادر گردد اعم از این‌که احداث اعیانی شده باشد یا غیر آن.

ماده ۲ به این گونه تقاضاها رسیدگی نموده در صورت احراز واقع و توافق طرفین طبق بند «۱» این ماده عمل، و الاً با حفظ حقوق مالک عرصه رأی بر صدور سند مالکیت اعیان طبق عرف محل خواهد بود.

۴- اگر متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید هیأت موضوع ماده ۲ با رعایت کلیه جوانب به موضوع رسیدگی در صورتی که هیأت توافق طرفین را احراز و مدعی بلامعارض باشد مراتب را برای صدور سند مالکیت به اداره ثبت محل اعلام می نماید.^۱

۵ - چنانچه بین اشخاص در تصرف اختلاف باشد یا اعتراض برسد و یا اتخاذ تصمیم برای رئیس ثبت مقدر نباشد و همچنین در صورتی که مالک عرصه، اوقاف یا دولت یا شهرداری باشد موضوع به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می شود.

۶- در مواردی که متصرف با در دست داشتن سند عادی^۲، تقاضای سند رسمی دارد موضوع به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می شود، هیأت رسیدگی نموده و پس از احراز تصرف مالکانه متقاضی، مراتب را به اداره ثبت اعلام تا در دو نوبت به فاصله پانزده روز به نحو مقتضی آگهی نماید، در صورتی که ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی، اعتراض واصل شود معترض به دادگاه صالح هدایت می شود و اقدامات ثبت موقوف به ارائه حکم قطعی دادگاه خواهد بود.

۱. نظریه شماره ۷/۷۹۷۷ مورخ ۱۳۸۰/۸/۱۲ اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:

در بند «۴» ماده ۱ - (ماده ۱۴۷ اصلاحی) - قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی به آن مصوب ۱۳۷۰/۶/۲۱ تصریح شده است که «اگر متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید، هیأت موضوع ماده ۲ با رعایت کلیه جوانب به موضوع رسیدگی در صورتی که هیأت توافق طرفین را احراز و مدعی بلامعارض باشد مراتب را برای صدور سند مالکیت به اداره ثبت محل اعلام می نماید» لکن بند «۶» ماده ۱ مارالذکر مربوط به مواردی است که «... متصرف با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی دارد...» و شامل مواردی که مدعی فاقد سند عادی است، نمی شود.

۲. نظریه شماره ۷/۷۵۲۳ مورخ ۱۳۷۴/۱۱/۲۵ اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:

چنانچه متصرف با در دست داشتن سند عادی تقاضای صدور سند رسمی نماید و اعلام نماید که مالک فوت نموده یا شناخته نمی شود و دسترسی به او امکان پذیر نیست و ... با توجه به شق ۶ ماده یک قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوبات ۱۳۷۰/۶/۲۱ هیأت حل اختلاف مذکور در ماده ۲ به موضوع رسیدگی نموده و پس از احراز تصرف مالکانه متقاضی، مراتب را به اداره ثبت اعلام تا در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز به نحو مقتضی آگهی نماید، و در صورتی که ظرف ده روز از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراض واصل نشود، اداره ثبت طبق مقررات سند مالکیت را صادر می نماید و در این فرض چون اعتراضی از ناحیه مالک واصل نشده است هیأت دستور می دهد که متقاضی ثبت مابقی ثمن معامله را به صندوق ثبت تودیع نماید (در صورت وصول اعتراض طبق قسمت اخیر شق ۶ عمل خواهد شد).

چنانچه اعتراض نرسد اداره ثبت طبق مقررات سند مالکیت را صادر خواهد کرد.

صدور سند مالکیت جدید مانع مراجع متضرر به دادگاه نخواهد بود.^۱

بند «۷» (الحاقی ۱۳۷۶/۵/۲۶) در صورتی که مساحت قطعات متصرفی در باغها، کمتر از میزان مقرر در ضوابط ابلاغی - حسب مورد به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی یا وزارت کشاورزی - باشد و با رعایت مقررات تبصره (۱) ماده (۴) قانون «حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درخت - مصوب ۱۳۵۲-۲» مشمول این قانون

۱. نظریات اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:

الف - نظریه شماره ۷/۲۹۳۲ مورخ ۱۳۷۵/۵/۲۱:

آراء دادگاه‌های عمومی که در مقام رسیدگی به اعتراض و تصمیمات هیأت‌های حل اختلاف موضوع ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت و کمیسیون ماده ۱۲ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ و امثال آن صادر می‌شود، رسیدگی بدوی محسوب می‌گردد و اگر مورد از موارد قابل تجدیدنظر باشد قابلیت تجدیدنظرخواهی در مراجع مربوطه را خواهد داشت.

ب - نظریه شماره ۷/۷۹۷۷ مورخ ۱۳۸۰/۸/۱۲:

چنانچه قبل از صدور سند مالکیت معترض به تصمیم هیأت، اعتراض خود را به اداره ثبت تسلیم کند، هیأت پرونده را به دادگاه خواهد فرستاد لکن پس از صدور سند مالکیت، معترض می‌تواند به ادعای این که سند مالکیت بر خلاف قانون صادر شده است در دادگاه عمومی دادخواهی کند اعتراض و دادخواهی مزبور باید با تقدیم دادخواست باشد (ماده ۲ و صدر ماده ۴۸ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹/۱/۲۱)

ج - نظریه شماره ۷/۱۲۶۰۱ مورخ ۱۳۷۹/۱۲/۲۳:

با توجه به بند «۶» ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۷۰، در صورتی که اعتراض موضوع بند «۶» در مهلت قانونی واصل شود، چون رسیدگی به اعتراض در صلاحیت دادگاه و تابع قانون آیین دادرسی مدنی است معترض به دادگاه هدایت می‌شود تا اعتراض خود را به موجب دادخواست به دادگاه تقدیم نماید.

اما در صورتی که اعتراض بعد از مهلت مقرر قانونی واصل شده باشد، دادگاه برای رسیدگی به این اعتراض با تکلیفی مواجه نیست و چنین اعتراضی هر چند از جانب اداره ثبت اسناد و املاک به دادگاه ارسال شده باشد، چون بر اساس مقررات قانون مذکور مطرح نشده قابلیت استماع ندارد.

د - نظریه شماره ۷/۲۶۳۴ مورخ ۱۳۷۸/۵/۲۰:

با توجه به این که مطابق بند «۶» ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۷۰ صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نیست و طبق تبصره ۳ از ماده ۱ قانون اصلاح مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۷۰ هیأت مکلف است نماینده مرجع ذی‌ربط را دعوت نماید و بند «و» تبصره ۳ نیز موافقت دستگاه صاحب زمین را برای صدور سند انتقال به نام متقاضی ضروری دانسته است. بنابراین اولاً درخواست ابطال سند مالکیت از ناحیه دولت به طرفیت کسی که سند انتقال به نام او صادر شده مقدور است و مرجع صلاحیتدار نیز دادگاه‌های عمومی است. ثانیاً با پذیرش دعوی ابطال سند انتقال موضوع قیمت منطقه‌ای یا عادلانه منتفی خواهد بود.

۲. تبصره ۱ ماده (۴) قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درخت مصوب ۱۳۵۲/۵/۱۱:

از تاریخ اجراء این قانون تا ابلاغ شناسنامه، قطع درخت‌های مشمول این قانون بدون تحصیل اجازه طبق مقررات آیین‌نامه مذکور در ماده (۱۲) ممنوع است.

۱. الف - رأی وحدت رویه شماره ۵۵۱ مورخ ۱۳۶۹/۱۲/۲۱ هیأت عمومی دیوان عالی کشور: ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت مصوب تیرماه ۱۳۶۵ و تبصره‌های آن که برای مدت موقت و با شرایط معین اجازه مراجعه متقاضی سند را به هیأت‌های مقرر در این قانون داده است صلاحیت عام محاکم دادگستری را نفی نمی‌کند و لذا دعوی الزام به انتقال ملک که در دادگاه‌های دادگستری اقامه می‌شود باید مورد رسیدگی قرار گیرد و آراء صادره از شعب ششم و پانزدهم دیوان عالی کشور که با این نظر مطابقت دارد صحیح تشخیص می‌شود. این رأی بر طبق ماده واحده قانون وحدت رویه قضائی مصوب ۱۳۲۸ برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاهها در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.

ب - نظریات اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:

I - نظریه شماره ۷/۶۴۲۹ مورخ ۱۳۷۵/۱۰/۸: با توجه به کلمه «شخص» مذکور در قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۷۰/۶/۲۱ منحصراً اشخاص حقیقی و اشخاص حقوقی می‌توانند به هیأت مذکور در قانون فوق‌الاشعار جهت درخواست صدور سند مالکیت مراجعه نمایند.

بنابراین قطع نظر از این که به موجب قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ محدودیت‌هایی از جهت تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها از تاریخ تصویب مقرر گردیده است، اصولاً وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی قانوناً نمی‌توانند به هیأت مذکور در ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت جهت درخواست صدور سند مالکیت مراجعه نمایند و صرفاً با توجه به لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی... مصوب سال ۱۳۵۸ در خصوص مورد می‌توانند اقدام به تملک نمایند.

II - نظریه شماره ۷/۳۲۷۵ مورخ ۱۳۷۵/۹/۲۸: اگر منظور از آپارتمان مجموعه ساختمان باشد که در اراضی مشمول ماده ۱۴۷ ساخته شده، این تقاضا با رعایت شرایط دیگر منطبق با قانون است. لیکن در صورتی که تقاضا راجع به یک دستگاه آپارتمان در یک مجموعه ساختمان و صدور سند مالکیت به نحو مفروز باشد، قبول این تقاضا خارج از شمول ماده ۱۴۷ خواهد بود.

در مورد باغ صرف درخواست صدور سند مالکیت برای باغ به عنوان اعیان با قسمت اول ماده انطباق ندارد.

III - نظریه شماره ۷/۵۱۰۰ مورخ ۱۳۷۵/۸/۵:

منظور از جمله «اعیان املاک» مذکور در ماده یک «ماده ۱۴۷ اصلاحی» قانون اصلاح مواد یک و دو و سه و چهارم قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۶۵ و الحاق موادی به آن اعم از اعیان واحدهای مسکونی، تجاری و اشجار و تأسیسات، و به طور کلی هر چه عرفاً به آن اعیان گفته می‌شود می‌باشد.

VI - نظریه شماره ۷/۳۱۹۶ مورخ ۱۳۷۵/۵/۲۳:

با عنایت به این که در ماده یک از قانون اصلاح مواد یک و دو... صریحاً قید گردیده منظور از تصویب قانون تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی است که اشخاص... ایجاد کرده‌اند و با عنایت به این که دیوارکشی از مصادیق اعیان به شمار نمی‌رود. علیهذا دیوارکشی و حصارکشی از مصادیق اعیان مورد نظر قانونگذار در ماده یک از قانون مرقوم نمی‌تواند تلقی گردد.

V - نظریه شماره ۷/۵۸۰۲ مورخ ۱۳۷۳/۹/۲۹:

سابقه قبلی تاریخ تصرف زمین ملاک اجراء مقررات قانون مذکور نیست ولی احداث اعیانی بر روی زمین مورد تصرف حسب مقررات ماده ۱ (ماده ۱۴۷ اصلاحی) این قانون باید قبل از تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ صورت گرفته باشد بدیهی است چنانچه تاریخ تصرف زمین بعد از این تاریخ باشد مشمول مقررات این قانون نبوده و تابع سایر مقررات قانونی می‌باشد.

IV - نظریه شماره ۷/۲۳۴۵ مورخ ۱۳۶۹/۴/۷:

در مورد انتقال اعیانی احداث شده مشمول ماده ۱۴۷ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد، با سند عادی، در صورتی که مهلت‌های تعیین شده در تبصره ۶ قانون فوق‌الذکر رعایت شده باشد، منتقل الیه می‌تواند با ارائه مدارک خود درخواست قبلی را به عنوان قائم مقام مالک اعیانی تعقیب و هیأت بدان رسیدگی نماید.

III - نظریه شماره ۷/۲۳۶۷ مورخ ۱۳۸۲/۴/۱:

منظور از عبارت (صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود) این است که متضرر از رأی کمیسیون می‌تواند با اقامه دعوی در دادگاه صالح ابطال سند مالکیت جدید را بخواهد و اگر دادگاه ادعای او را مقرون به صحت دانست حکم بر ابطال سند مالکیت جدید - حسب مورد کلاً یا جزئاً - صادر خواهد نمود و این قبیل اسناد مالکیت مشمول ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک نمی‌باشد.

۲. نظریات اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه (در ارتباط با مواد ۱۴۷ و ۱۴۸)



الف - نظریه شماره ۷/۱۶۵ مورخ ۱۳۸۳/۲/۲۳:

I - شرط مندرج در بند «الف» قانون اصلاح مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶ یعنی «فاقد واحد مسکونی یا زمین متناسب با کاربری مسکونی قابل ساختمان...» بودن، قرابت سببی و نسبی افراد متصرف عرصه و اعیان به نحوی که هر کدام مستقلاً یا به عنوان سرپرست خانواده، متصرف عرصه و اعیان باشند - نه به عنوان افراد تحت تکفل - مانع شمول قانون به افراد واجد شرایط نیست.

II - با توجه به تبصره الحاقی اسفند ماه ۱۳۷۴ به ماده (۲۴) آیین نامه اجرایی قانون اصلاح مواد یک و دو و سه قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت (شماره ۱۰/۴۸۹ مورخ ۱۳۷۱/۱/۱۹) با اصلاحات بعدی، در صورتی که متصرفین متعدد، واجد شرایط باشند و همگی به موجب یک تقاضا پرونده واحدی تشکیل داده باشند، برخورداری هریک از آنان از نصاب قانونی بلاشکال است.

ب - نظریه شماره ۷/۴۰۹۲ مورخ ۱۳۷۸/۶/۱۵:

اسناد مالکیتی که مطابق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون اصلاح قانون ثبت صادر می شود، صدور آن باید با رعایت شرایط مندرج در قانون صورت گرفته باشد و چنانچه صدور آن، مغایر با حقوق مالکیت دارندگان اسناد مالکیت قبلی باشد، اشخاص ذی نفع می توانند با مراجعه به دادگاه درخواست ابطال اسناد مالکیت جدیدالصدور را بنمایند و چنانچه دادگاه، صدور اسناد مالکیت جدید را مغایر با مقررات قانونی بداند نسبت به ابطال آن اقدام خواهد کرد ولی تا زمانی که اسناد مالکیت جدید به موجب حکم قطعی دادگاه ابطال نشده باشد معتبر است هر چند مندرجات آن با اسناد مالکیت قبلی که بر اساس ماده ۲۲ قانون ثبت اعتبار داشته، مغایر باشد و لذا نمی توان اسناد مالکیت جدید را صرفاً به استناد ماده ۲۲ قانون ثبت، باطل کرد.

ج - نظریه شماره ۷/۲۷۱ مورخ ۱۳۷۷/۴/۳۱ اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:

I - بند «۷» الحاقی به ماده ۱۴۷ قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب شهریور ماه ۷۶ ناظر به کلیه باغاتی است که در داخل شهر و حریم آن برابر تبصره یک ذیل ماده ۴ لایحه حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها، مصوب سوم خرداد ماه سال ۵۹ دارای پانصد متر مربع مساحت بوده و در خارج از محدوده شهر و حریم آن طبق ضوابط وزارت کشاورزی تعیین شده باشد می باشد.

با وضع ماده مزبور کلیه پرونده‌ها چه قبل از تصویب این قانون و چه بعد از آن از صلاحیت کمیسیون موضوع ماده ۱۴۷ قانون فوق الاشعار خارج خواهد بود.

II - منظور از ضوابط ابلاغی، ضوابطی است که وزارت کشاورزی در مورد باغات تعیین می کند بخشنامه اداره ثبت فقط در حد مقررات داخلی لازم العمل است.

این ضوابط که در قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها در تبصره ۲ ماده یک و تبصره یک ماده ۲ به آن اشاره شده است تاکنون تعیین نشده و یا لااقل این اداره از آن اطلاع ندارد و در این مورد بهتر است از وزارت کشاورزی استعلام شود.

مضافاً برابر تبصره ۳ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها، ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند در موارد تفکیک اراضی زراعی و باغها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده شهر و شهرکها مراتب را از وزارت کشاورزی استعلام نمایند و این امر می تواند در اجراء مقررات ماده ۱۴۷ قانون اصلاحی ثبت مؤثر باشد.

III - آیین نامه اشاره شده در بند «ی» ماده ۲ مربوط به تبصره ۳ ذیل آن ماده است که مربوط به تصرفاتی است در اراضی دولتی و شهرداری که با احداث بنا انجام گرفته است و تسری به سایر مواد از جمله مقررات ماده یک ندارد.

VI - صدر تبصره ۳ ماده ۲ با بند «و» تبصره مذکور تعارضی ندارد. البته برای اجراء مقررات بند «الف» تبصره ۴ قانونگذار صدور رأی را موکول به این نموده که متقاضی فاقد واحد مسکونی یا زمین مناسب با کاربری مسکونی قابل ساختمان باشد و هیأت باید قبلاً قیمت زمین و نیز موافقت دستگاه را در اعلام واجد شرایط بودن او از سازمان مسکن و شهرسازی استان استعلام نماید و پس از حصول شرایط با تعیین قیمت (قیمت تمام شده یا قیمت روز) اقدام به صدور دستور انتقال نماید.

د- نظریه شماره ۷/۱۸۵۷ مورخ ۱۳۷۶/۴/۳:





مقررات مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، شامل اراضی جنگلی و منابع طبیعی نیست. چنانچه اداره منابع طبیعی به موجب قرارداد، اراضی را برای ایجاد و احداث اعیانی، با قرارداد واگذار نموده باشد «مقررات ماده ۳۴ اصلاحی سال ۱۳۷۳» در حدود مقررات واگذاری عرصه زمین ملزم به اجراء آن است و چنانچه مورد از مصادیق ماده ۱۰۴ مکرر آیین‌نامه اجرائی قانون ثبت اسناد و املاک باشد مالک اعیانی می‌تواند از اداره ثبت محل وقوع ملک درخواست صدور سند مالکیت اعیانی را بنماید.

ه - نظریه شماره ۷/۷۱۸۴ مورخ ۱۳۷۶/۱۱/۱۳:

اجراء مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت در تبدیل سند عادی به رسمی، مانع اعمال مقررات ماده ۱۰۱ قانون شهرداری و همچنین مصوبه وصول عوارض تفکیک سال ۱۳۶۹ و ماده ۴ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹ و رعایت ضوابط و مقررات تأمین فضاها عمومی نمی‌باشد. بدیهی است اجراء چنین مقرراتی که مسأله‌ای جانبی و متعلق دستگاههای دیگر است برای کمیسیون تصمیم‌گیرنده در صدور اسناد رسمی تکلیفی ایجاد نمی‌کند و این خود دستگاههای ذی‌نفع هستند که به اجراء مقررات لازم دستگاه متبوع خود رأساً اقدام می‌نمایند و به هر تقدیر انجام آنها نمی‌تواند محل و مانعی برای کمیسیون صدور اسناد موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت باشد.

و - نظریه شماره ۷/۸۲۱۶ مورخ ۱۳۷۴/۱۲/۱۹:

در صورتی که متقاضیان در مورد اراضی تحت تصرف خویش سند رسمی مشاعی داشته باشند مراجعه آنان به هیأت‌های موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت موردی ندارد و باید مستقیماً برای افراز ملک خویش به ثبت مربوطه مراجعه نمایند ولی در صورتی که به واسطه موانع قانونی تنظیم سند یا صدور سند مالکیت برای اراضی مورد تصرف آنها میسر نباشد موضوع از مصادیق بند «۲» ماده یک قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۷۰ و الحاق موادی به آن خواهد بود که در این صورت هیأت باید برابر مفاد این قانون رسیدگی و اتخاذ تصمیم نماید.

ز - نظریه شماره ۷/۱۲۷۴ مورخ ۱۳۷۳/۳/۵:

I - چنانکه مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک دلالت دارد تاریخ احداث و انتقال محدود به زمانی است که در قانون معین شده است و در صورتی که بعد از درخواست، ملک به دیگری واگذار شود، منتقل‌الیه قائم‌مقام قانونی متقاضی محسوب است و می‌تواند دنباله تقاضا را تعقیب نماید و هیأت نیز باید به درخواست وی رسیدگی را ادامه دهد. همچنین است در مورد انتقال قهری از طریق وراثت.

II - منظور از اعیان در قانون مورد استناد، واحد مسکونی، تجاری و اشجار می‌باشد و با توجه به قرائن مذکور در آن، از جمله بکاربردن (صاحبان اعیان) بعد از ساختمان یا بنای احداث شده در آن قانون به‌وضوح مشخص است که اعیان مترادف با ساختمان بوده، دیوار از مصادیق آن به‌شمار نمی‌رود.

ح - نظریه شماره ۷/۵۸۶۵ مورخ ۱۳۷۲/۸/۱۹:

در مورد اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعتی مشمول مقررات قانون اصلاحات ارضی، اعمال مقررات قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک و الحاق موادی به آن مصوب ۱۳۷۰/۶/۲۱ با رعایت مقررات ماده ۱۹ قانون اصلاحات ارضی و تبصره‌های آن و اصلاحیه ۱۳۵۱ مقدور است.

ط - نظریه شماره ۷/۱۹۹۶ مورخ ۱۳۷۵/۵/۱۷:

تبصره ۳ ذیل ماده یک قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی را مکلف نموده در موارد تفکیک اراضی زراعی و باغها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها از وزارت کشاورزی استعلام و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند. بنابراین در موارد اعمال مقررات مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی ثبت تکلیف مراجع ثبت اسناد و املاک این است که طبق مفاد ماده ۴ آیین‌نامه قانون یاد شده اراضی زراعی و باغهای خارج از محدوده قانونی شهرکها و شهرها را بر اساس نقشه‌ای که به تأیید وزارت کشاورزی رسیده است تفکیک کنند.

بند ۷ دستورالعمل رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نیز از جمله رعایت مقررات مزبور و هماهنگی بین ادارات ثبت و وزارت کشاورزی صادر شده است و با این ترتیب در مورد سؤال باید گفت قانون راجع به حفظ کاربری اراضی و باغها مصوب ۱۳۷۴ اجراء مقررات مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون اصلاحی ثبت مصوب



ماده ۱۴۸ (اصلاحی ۱۳۷۰/۶/۲۱) - در هر حوزه ثبتی هیأت یا هیأت‌هایی به عنوان هیأت حل اختلاف در ثبت تشکیل می‌شود.

اعضای این هیأت عبارتند از یکی از قضات دادگستری به‌انتخاب رئیس قوه قضائیه و رئیس ثبت یا قائم‌مقام وی و یک نفر خبره ثبتی به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور. نحوه تشکیل جلسات و اختیارات هیأت و سایر موارد اجرایی آن مطابق آیین‌نامه این قانون خواهد بود.

هیأت مذکور می‌تواند برای کشف واقع از خبرگان امور ثبتی استفاده کند و همچنین با تحقیقات و یا استماع گواهی شهود، رأی خود را صادر نماید. رأی مذکور به‌وسیله ثبت محل به طرفین ابلاغ می‌شود. در صورت عدم وصول اعتراض ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ رأی، ادارات ثبت مکلف به اجراء آن می‌باشند. در صورت وصول اعتراض معترض به دادگاه هدایت می‌شود، رسیدگی به این اعتراضات در دادگاه خارج از نوبت خواهد بود.^۱

→

سال ۱۳۷۰ را در محدوده آن، محدود کرده و هیأت‌های حل اختلاف مقرر در آن مواد مکلفند به مدلول آن قانون و نظر وزارت کشاورزی عمل نمایند.

۱. الف - رأی وحدت رویه شماره ۶۲۳ مورخ ۱۳۷۷/۳/۱۸ هیأت عمومی دیوان عالی کشور:

با توجه به مقررات قسمت اخیر ماده ۲ قانون اصلاح مواد ۱۰ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک سال ۱۳۶۵ و الحاق موادی به آن مصوب ۲۱ شهریور ماه ۱۳۷۰ (ماده ۱۴۸ اصلاحی) مرجع رسیدگی به اعتراض نسبت به رأی حل اختلاف موضوع ماده مذکور، دادگاه عمومی است و با این وصف رأی شعبه پانزدهم دیوان عالی کشور که متضمن این مطلب است صحیح و قانونی تشخیص می‌شود. این رأی بر طبق ماده واحده قانون وحدت رویه قضائی مصوب تیر ماه ۱۳۲۸ برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاه‌ها در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.

ب - نظریات اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:

I - نظریه شماره ۷/۱۱۵۴ مورخ ۱۳۷۷/۶/۱۴:

هر چند طبق ماده ۲۲ قانون ثبت، همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت برسد دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده... مالک خواهد شناخت و دیگر هیچ دعوی چه به‌عنوان قیمت یا به‌عنوان دیگر، خواه حقوقی و خواه جزائی نسبت به آن پذیرفته نخواهد شد ولی عدم استماع این دعوی در صورتی است که ملک مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت برسد حال اگر ادعا شود که کمیسیون مقرر در ماده ۱۴۸ قانون اصلاحی ثبت رعایت مقررات قانون را ننموده و دستور صدور سند مالکیت به نام متقاضی داده است دعوی ابطال سند به طرفیت متقاضی و مالک آن قابل استماع خواهد بود. مرجع رسیدگی به این دعوی دادگاه‌های عمومی دادگستری است و به‌لحاظ تبصره ۲ ذیل بند «۳» ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری، دیوان عدالت اداری صلاحیت رسیدگی را نخواهد داشت.

II - نظریه شماره ۷/۳۶۱۵ مورخ ۱۳۷۸/۵/۲۷:

زمین‌هایی که مطابق لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۵۹/۱/۲۶ در اختیار افراد یا شرکتهای گذاشته می‌شود به‌منظور بهره‌برداری بوده و طبق بند «۶» ماده ۶ این لایحه قانونی، قابل انتقال نیست مگر با اجازه دولت و رعایت و میزان مندرج در ماده ۴ آن، در صورتی که

←

تبصره ۱- هیأتها مکلفند حداکثر ظرف سه سال از تاریخ ارجاع، رأی خود را صادر نمایند.
تبصره ۲- در صورتی که اعیان کلاً یا جزءاً در اراضی موقوفه احداث شده باشد، هیأت با موافقت متولی منصوص و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و در صورتی که متولی نداشته باشد تنها با موافقت اداره اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و مصلحت موقوف علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات نسبت به تعیین اجرت زمین اقدام و در رأی صادره تکلیف اداره ثبت را نسبت به مورد برای صدور سند مالکیت کل یا جزء اعیان با قید اجرت زمین مقرر و معین خواهد کرد.^۱

تبصره ۳ (اصلاحی ۱۳۷۶/۵/۲۶)- در مورد آن دسته از متقاضیان که مستحذات و بنا متعلق به آنها در اراضی دولت یا شهرداریها ایجاد شده باشد هیأت پس از دعوت از نماینده مرجع ذیربط و احراز واقع، به شرح زیر رأی به انتقال ملک صادر می‌نماید:
الف - در مورد واحدهای مسکونی احداثی، چنانچه متقاضی واجد شرایط باشد (فاقد واحد مسکونی یا زمین متناسب با کاربری مسکونی قابل ساختمان) تا مساحت (۲۵۰) متر مربع زمین به قیمت تمام شده و نسبت به مازاد (۲۵۰) مترمربع تا سقف (۱۰۰۰) مترمربع به قیمت عادلانه روز.

ب - تمامی مستحذات غیرمسکونی کل عرصه به قیمت عادلانه روز.

ج - هرگاه متقاضی واجد شرایط نباشد، کل عرصه مورد تصرف به قیمت عادلانه روز.

د - تصرفات مازاد (۱۰۰۰) مترمربع در صورتی که دارای تأسیسات ساختمانی متناسب باشد کلاً به بهای عادلانه روز و در غیر این صورت، متصرف بر اساس مقررات، مکلف به خلع ید و رفع تصرف خواهد بود.^۲

→

مقررات قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک، در مورد اراضی دولتی که در تصرف افراد است و بر روی آن اعیانی ایجاد شده با رعایت ضوابط مندرج در ماده ۳ قابل واگذاری به متصرف است با توجه به مقررات فوق، لایحه قانونی واگذاری و احیاء اراضی در جمهوری اسلامی ایران و قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک هر یک در جای خود معتبر و لازم‌الاجراء است و لذا درخواست افرادی که طبق مقررات لایحه قانونی واگذاری و احیاء اراضی زمین در اختیار آنها گذاشته شده است، قابل رسیدگی و صدور رأی در هیأت‌های موضوع قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت نیست.

۱. نظریه شماره ۷/۶۲۷۹ مورخ ۱۳۷۲/۱۱/۲۴ اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:

با توجه به قوانین اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت مصوب سالهای ۱۳۶۵ و ۱۳۷۰ رسیدگی و اتخاذ تصمیم مقتضی در مورد اراضی مربوط به دولت و شهرداریها با کمیسیون و هیأت موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قوانین سابق و لاحق بوده و می‌باشد. بنابراین هیأت در مواردی که اراضی متعلق به دولت یا شهرداریها می‌باشد باید موافق مقررات مواد اشاره شده ۱۴۸ سابق و تبصره ۳ ذیل ماده ۱۴۸ قانون لاحق عمل کند، در صورتی که در مورد اراضی خالصه که مربوط به دولت و وزارت مسکن و شهرسازی است رعایت این مقررات نشده باشد دادگاه باید در مقام رسیدگی وفق مقررات یاد شده عمل کند. به عبارت دیگر صدور سند مالکیت بدون فروش و انتقال بهای عادلانه روز و منطقه‌ای توجیهی ندارد.

۲. نظریات اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:

الف - نظریه شماره ۷/۹۹۰۳ مورخ ۱۳۸۲/۱۲/۵:

←

ه (اصلاحی ۱۳۸۱/۳/۱۹)^۱ - اراضی تصرف شده واقع در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرهای بزرگ با جمعیت دویست هزار نفر و بیشتر موضوع بند «الف» مشروط بر این که متصرف واجد شرائط مندرج در بند «الف» باشد تا میزان دویست مترمربع به قیمت منطقه‌ای (تقویم دولتی) و مازاد بر آن و همچنین افرادی که فاقد شرائط بند «الف» مذکور باشند و مشمولان جزء اول بند «د» به بهای کامل کارشناسی روز ارجاع امر به کارشناسی. تقویم بهای کارشناسی روز و تعیین زمان ساخت بنا به عهده کارشناس واجد شرائط می‌باشد.



I - با توجه به مقررات تبصره ۳ ماده ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت مصوب سال ۱۳۷۶، اولاً، واحدهای مسکونی مشمول بند «الف» تبصره مذکور است و متقاضیان برای برخورداری از مزایای موضوع این بند باید در اراضی متصرفی اقدام به احداث اعیانی مسکونی نموده باشند. به علاوه درخصوص این اشخاص نیز مقررات بند «۵» تبصره مذکور باید لحاظ شود. ثانیاً، چون در مورد متقاضیانی که مستحقات غیرمسکونی در این گونه اراضی ایجاد نموده‌اند یا متقاضیان غیرواجد شرائط و همچنین تصرفات مازاد بر (۱۰۰۰) متر مربع مقررات مذکور در بندهای دیگر همان تبصره لازم‌الرعايه است. متصرفین اراضی و دارندگان مستحقات و اعیان غیرمسکونی تنها در صورتی می‌توانند از مزایای این قانون بهره‌مند شوند که مشمول مقررات سایر بندهای تبصره مذکور باشند.

II - با توجه به اطلاق عبارت قانون، مقررات اصلاحی در مورد کلیه مواردی که تا زمان لازم‌الاجراء شدن قانون اصلاحی در مورد آنها اتخاذ تصمیم نشده، لازم‌الرعايه است.

III - اظهار نظر در مورد تأسیسات متناسب حسب مورد مستلزم جلب نظر کارشناس واجد صلاحیت و رعایت ملاکهای عرفی و وضعیت خاص متصرفات متقاضی و در صلاحیت دادگاه رسیدگی کننده است.

ب - نظریه شماره ۷/۶۱۹۸ مورخ ۱۳۷۵/۹/۲۴:

متقاضیان موضوع تبصره ۳ ماده ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت اسناد مصوب سال ۱۳۷۰ برای این که از مزایای قانون مذکور بهره‌مند گردند می‌بایست در اراضی متصرفی اقدام به احداث اعیانی مسکونی نموده باشند و ساختمانهای غیرمسکونی مانند مرغداری و دامداری و آجرپزی یا مغازه نمی‌توانند مشمول ماده فوق‌الذکر گردند.

۱. **نظریه شماره ۷/۱۶۵ مورخ ۱۳۸۲/۲/۲۳ اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:**

الف - با توجه به وحدت ملاک تبصره الحاقی (اسفند ۱۳۷۴) به ماده ۲۴ آیین‌نامه اجرائی قانون اصلاح مواد یک و دو و سه قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت (شماره ۱۰/۴۸۹ مورخ ۱۳۷۱/۱/۱۹) با اصلاحات بعدی (به‌موجب بند «۳» آیین‌نامه اصلاح موادی از آیین‌نامه اجرائی قانون اصلاح مواد یک و دو و سه شماره ۱/۷۴/۲۰۳۲ مورخ ۱۳۷۴/۱۲/۲۶)، به عبارت «متصرف واجد شرائط» مندرج در بند «ه» اصلاحی ۱۳۸۱/۳/۱۹ ذیل تبصره (۳) ماده (۱۴۸) اصلاحی از قانون اصلاح مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۷۶/۵/۶، شامل افراد متعدد هم می‌شود و حد نصاب دویست متر مربع در مورد هر یک از متصرفین واجد شرائط رعایت می‌گردد.

ب - با عنایت به پاسخ بند «الف» این نظریه و شرط مندرج در بند «الف» قانون اصلاح مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶ یعنی «فاقد واحد مسکونی یا زمین متناسب با کاربری مسکونی قابل ساختمان...» بودن، قرابت سببی و نسبی افراد متصرف عرصه و اعیان به نحوی که هر کدام مستقلاً یا به‌عنوان سرپرست خانواده، متصرف عرصه و اعیان باشند - نه به‌عنوان افراد تحت تکفل - مانع شمول قانون به افراد واجد شرائط نیست.

ج - با توجه به تبصره الحاقی اسفند ماه ۱۳۷۴ به ماده (۲۴) آیین‌نامه اجرائی قانون اصلاح مواد یک و دو و سه قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت (شماره ۱۰/۴۸۹ مورخ ۱۳۷۱/۱/۱۹) با اصلاحات بعدی، در صورتی که متصرفین متعدد، واجد شرائط باشند و همگی به‌موجب یک تقاضا پرونده واحدی تشکیل داده باشند، برخورداری هر یک از آنان از نصاب قانونی بلاشکال است.

در صورت اعتراض هر یک از طرفین به نظریه کارشناس، هیأت حل اختلاف به تقاضای معترض، گروهی مرکب از سه کارشناس از بین کارشناسان واجد شرایط انتخاب و معرفی می‌نماید. نظر اکثریت این گروه قطعی است. پرداخت هزینه کارشناسی، در مرحله اول، به‌عهده متصرف و هزینه گروه کارشناسی به‌عهده معترض می‌باشد.

تبصره ۱ (الحاقی ۱۳۸۱/۳/۱۹) - متصرفان موضوع این قانون فقط برای یک پرونده متشکله در ادارات ثبت اسناد و املاک می‌توانند از مزایای مندرج در این بند استفاده نمایند.

تبصره ۲ (الحاقی ۱۳۸۱/۳/۱۹) - در صورتی که از تاریخ ارجاع امر به کارشناس تا تاریخ واريز بهای تعیین شده توسط متقاضی بیش از یک سال بگذرد کارشناسی تجدید خواهد شد.

تبصره ۳ (الحاقی ۱۳۸۱/۳/۱۹) - کاهش درآمد دولت از تغییر قیمت اراضی از کارشناسی روز به قیمت منطقه‌ای از محل تقلیل میزان دویست و پنجاه متر مربع به دویست مترمربع و درآمد حاصله از نقل و انتقال این‌گونه املاک تأمین خواهد شد.

و - هیأتها باید قیمت تمام شده زمین (شامل بهای منطقه‌ای و سایر هزینه‌ها) و واجد شرایط بودن یا نبودن متقاضی را از سازمان مسکن و شهرسازی استان استعلام نمایند و در صورت موافقت دستگاه صاحب زمین سند انتقال را به نام متصرف صادر نماید.

ز - قیمت عادلانه زمین موضوع این تبصره به‌وسیله کارشناس رسمی دادگستری و در صورت نبودن کارشناس رسمی، توسط خبره محلی به انتخاب هیأت، تعیین خواهد شد.

ح - در تمامی موارد بالا، چنانچه اراضی مورد تصرف در معابر و کاربریهای خدماتی عمومی بستر رودخانه‌ها و حریم آنها و خطوط فشار قوی برق قرار داشته باشد در صورتی که تصرف متصرف قانونی نباشد و خطوط فشار قوی قبل از تصرف وی ایجاد شده باشد، از شمول این قانون مستثنی می‌باشد.

ط - به‌منظور جلوگیری از تصرفات غیرقانونی اشخاص در اراضی دولتی و شهرداریها، تنها تصرفاتی معتبر شناخته می‌شود که تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱^۱ احداث مستحقات و بنا شده باشد.

ی - آیین‌نامه اجرائی این تبصره ظرف مدت دو ماه به‌وسیله وزیر دادگستری و با هماهنگی وزیر مسکن و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.^۲

تبصره ۴ - چنانچه ملک سابقه ثبت نداشته باشد و متقاضی به‌عنوان مالک متصرف است و هیأت به موضوع رسیدگی و نظر خود را جهت تنظیم اظهارنامه به واحد ثبتی ابلاغ کند، ثبت مکلف است پس از تنظیم اظهارنامه مراتب را ضمن اولین آگهی نوبتی موضوع ماده ۵۹ آیین‌نامه قانون ثبت به اطلاع عموم برساند.

تجدید حدود این قبیل املاک با درخواست متقاضی به‌صورت تجدید حدود اختصاصی انجام می‌شود.

۱. به بند «ج» تبصره ۱۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۳ کل کشور در ذیل ماده ۱۴۷ همین قانون مراجعه شود.

۲. آیین‌نامه اجرائی مذکور در بند «ی» در تاریخ ۱۳۷۸/۷/۲۵ تصویب و در همین مجموعه درج شده است.

تبصره ۵ - اگر ملک در جریان ثبت باشد و سابقه تحدید حدود نداشته باشد واحد ثبتی طبق قسمت اخیر تبصره ۴ اقدام خواهد نمود.

تبصره ۶ - در صورتی که ملک قبلاً ثبت دفتر املاک شده و طبق مقررات این قانون یا رأی هیأت می‌بایست سند مالکیت به نام متصرف صادر گردد، مراتب در ملاحظات دفتر املاک قید و در دفتر املاک جاری به نام متصرف حسب مورد ثبت خواهد شد.

تبصره ۷ - رسیدگی به تقاضای اتباع بیگانه مستلزم رعایت تشریفات آیین‌نامه استملاک اتباع خارجه در ایران است.

تبصره ۸ - چنانچه در خلال رسیدگی محرز گردید که مورد تقاضا جزو حوزه ثبتی دیگری است و متقاضی اشتبهاً تقاضای خود را تسلیم نموده است تقاضا به واحد ثبتی مربوط ارسال می‌شود که حسب مورد در ردیف هم عرض مورد تقاضا رسیدگی می‌شود.^۱

۱. نظریات اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:

الف - نظریه شماره ۷/۳۵۷۵ مورخ ۱۳۸۲/۴/۳۱:

اولاً، برای تشخیص مالی یا غیرمالی بودن دعوی باید نتیجه آن را مورد توجه قرار داد. بدین معنی که اگر نتیجه دعوی برگشت یا تحصیل مال باشد دعوی مالی است و الا غیرمالی خواهد بود. ثانیاً، باتوجه به ملاک مذکور در مورد دعوی راجع به مادتهای ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت که کمیسیون برائت عدم توافق، متقاضی رابه طرح دعوی در دادگاه صالح هدایت می‌نماید، چون خواسته اثبات مالکیت است دعوی مالی خواهد بود.

ب - نظریه شماره ۷/۵۷۸۳ مورخ ۱۳۷۷/۸/۱۶:

با توجه به مقررات ماده ۲ قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون مصوب ۱۳۷۰ چنانچه ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی، اعتراضی به نظریه کمیسیون برسد معترض به دادگاه هدایت می‌شود. رسیدگی به اعتراض در دادگاه تابع قانون آیین دادرسی مدنی است. معترض باید اعتراض خود را به موجب دادخواست به دادگاه تسلیم نماید. اداره ثبت در صورت وصول اعتراض تا صدور حکم قطعی از صدور سند مالکیت خودداری می‌نماید. رد اعتراض بهر صورت که باشد چنانچه قطعی شود متقاضی می‌تواند نتیجه رد اعتراض را جهت صدور سند مالکیت به اداره ثبت اعلام نماید.

ج - نظریه شماره ۷/۶۳۰۰ مورخ ۱۳۷۵/۹/۲۴:

متصرفی که می‌خواهد از مزایای قانون اصلاح مواد یک و دو و سه قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک با اصلاحات بعدی استفاده نماید می‌بایست در آن احداث اعیانی نموده باشد.

د - نظریه شماره ۷/۵۸۰۲ مورخ ۱۳۷۳/۹/۲۹:

مواد اصلاحی قانون ثبت مصوب سال ۱۳۷۰ در قسمتی که مربوط به دولت و شهرداری‌ها است ناظر است به اراضی که استفاده از آن برای عموم نبوده یا به علت خاص قانونی ممنوعیت استفاده نداشته باشد. به عبارت دیگر آن قسمت از اراضی که در بستر و حریم آنها یا در پیاده‌رو قرار گرفته قابلیت تصرف و ایجاد اعیانی ندارد تا موضوع تبصره ۳ ذیل ماده ۱۴۸ قانون مصوب سال ۱۳۷۰ واقع گردد و نسبت به آن سند مالکیت به نام افراد صادر شود بهر حال مواد اصلاحی قانون ثبت مانع اجراء قوانین و مقررات مخصوص در هر مورد نیست.

ه - نظریه شماره ۷/۴۳۴۱ مورخ ۱۳۶۷/۶/۳۰:

ماده ۱۴۸ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۶۵ ناظر به واگذاری زمین به اشخاص معین و تحت شرایط خاص با قیمت منطقه‌ای می‌باشد و قانونی خاص است و مغایر با قانون محاسبات عمومی که ناظر به معاملات کلی دولت و قانون عام است نمی‌باشد و لذا هر یک در جای خود قابل اعمال است. بنابراین رعایت مادتهای ۷۹ و ۸۰ قانون محاسبات در این معاملات منتفی است.

ماده ۱۴۸ مکرر (الحاقی ۱۳۵۷/۸/۲۲) - این ماده، با توجه به قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ منسوخ است.^۱

ماده ۱۴۹ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - نسبت به ملکی که با مساحت معین مورد معامله قرار گرفته باشد و بعداً معلوم شود اضافه مساحت دارد، ذی نفع می تواند قیمت اضافی را بر اساس ارزش مندرج در اولین سند انتقال و سایر هزینه های قانونی معامله به صندوق ثبت تودیع و تقاضای اصلاح سند خود را بنماید.

در صورتی که اضافه مساحت در محدوده سند مالکیت بوده و به مجاورین تجاوزی نشده و در عین حال بین مالک و خریدار نسبت به اضافه مذکور قراری داده نشده باشد اداره ثبت سند را اصلاح و به ذی نفع اخطار می نماید تا وجه تودیعی را از صندوق ثبت دریافت دارد - عدم مراجعه فروشنده برای دریافت وجه در مدتی زائد بر ده سال از تاریخ اصلاح سند، اعراض محسوب و وجه به حساب درآمد اختصاصی ثبت واریز می شود.^۲

تبصره - در مواردی که تعیین ارزش اضافه مساحت میسر نباشد ارزش اضافه مساحت در زمان اولین معامله به وسیله ارزیاب ثبت معین خواهد شد.

۱. **ماده ۱۴۸ مکرر (الحاقی ۱۳۵۷/۸/۲۲) - الف** - در مورد ماده قبیل و ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۵۴ وجود سند عادی انتقال زمین از طرف متقاضی ثبت یا قائم مقام او همچنین انتقال ملک به موجب سند عادی یا رسمی به نحو مشاع و تصرف به نحو مفروز و یا انتقال از طرف بعضی از مالکین مشاعی مانع رسیدگی هیأت های مذکور در ماده ۱۴۸ قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۵۱ و ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت مصوب سال ۱۳۵۴ نخواهد بود. در صورت وجود سند انتقال به میزان سهم انتقال دهنده موجبی برای محکومیت صاحب اعیان به پرداخت قیمت عرصه یا اجرت المثل نخواهد بود.

تبصره - در صورتی که سند عادی مورد تردید یا انکار یا ادعای جعل واقع شود هیأت طرفین را به مرجع قضائی هدایت می کند، دادگاه طبق قسمت اخیر ماده ۱۴۷ قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک رسیدگی و حکم مقتضی صادر خواهد کرد.

ب - مهلت مقرر در تبصره یک ماده ۱۴۸ قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۵۱ و تبصره یک ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب سال ۱۳۵۴ از تاریخ اجراء این قانون سه سال تمدید می شود.

ج - وزارت دادگستری می تواند از تاریخ تصویب این قانون ظرف سه سال اجراء مقررات ماده ۱۴۸ قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک و ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک و مفاد بند «الف» این قانون را در نقاط دیگر کشور که شرایط مشابهی با شهرهای مندرج در مواد فوق الذکر داشته باشند به کمیسیون های دادگستری مجلسین پیشنهاد نماید. کمیسیون های دادگستری مجلسین مهلت های تقدیم دادخواست را در هر مورد که حداکثر سه سال خواهد بود تعیین می نماید.

۲. **نظریه شماره ۷/۸۹۴ مورخ ۱۳۶۳/۲/۱۲ اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:**

ماده ۱۴۹ قانون ثبت نه تنها تعارضی با مفاد ماده ۳۵۵ قانون مدنی ندارد بلکه در جهت تأیید آن وضع و تصویب شده چه آن که طبق قسمت اخیر ماده ۳۵۵ قانون مدنی در صورتی که ملکی به شرط مساحت معین فروخته شده و بعد از انجام معامله معلوم شود که مساحت ملک بیشتر از مساحت مورد معامله است فروشنده می تواند معامله را فسخ و یا با خریدار تراضی نماید و مقررات ماده ۱۴۹ قانون ثبت در این قبیل معاملات در صورتی اعمال می شود که فروشنده از حق فسخ خود استفاده نکرده و مقررات ماده مذکور نحوه احتساب قیمت مساحت اضافی و چگونگی پرداخت وجه آن و اصلاح سند معامله را تعیین نموده است.

ماده ۱۵۰ (الحاقی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱)^۱ - هرگاه نسبت به ملکی از طرف مالک یا قائم‌مقام او تقاضای تفکیک شود این تقاضا به اداره ثبت ارسال می‌گردد و در تقاضانامه باید ارزش مورد تفکیک بر اساس ارزش معاملاتی روز تعیین شود و هزینه تفکیکی از طرف ذی‌نفع بر اساس مبلغ مزبور قبلاً پرداخت گردد. مبنای وصول هزینه تفکیک، ارزش معاملاتی روز خواهد بود هر چند بهای معامله بیش از ارزش معاملاتی روز باشد.^۲

ماده ۱۵۱ (الحاقی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱) - حق‌الثبت املاک و حقوق اجرائی و هزینه تفکیک و حق‌الثبت اسناد رسمی و سایر درآمدهای ثبتی به حساب بانکی که از طرف ثبت کل اسناد و املاک تعیین می‌شود پرداخت می‌گردد و رویه الصاق و ابطال تمبر در این موارد ملغی است.

۱. رجوع شود به بند «ح» ماده ۱ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸.

۲. از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۹/۱/۱۷: ماده ۱۴۰ - به‌منظور صدور سند مالکیت املاک واقع در بافت مسکونی روستاها، وزارت مسکن و شهرسازی (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) موظف است به نمایندگی از طرف روستائیان طی مدت برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران برای کلیه روستاهای بالای دویست (۲۰۰) خانوار و مراکز دهستانها نقش تفکیکی وضع موجود روستا را تهیه و به اداره ثبت اسناد و املاک ارسال نماید. نقشه‌های تفکیکی تهیه شده نیاز به تأیید سایر مراجع دولتی ندارد و ادارات ثبت اسناد و املاک بر اساس آن به شرح زیر اقدام می‌نمایند:

۱- در صورتی که محدوده مورد عمل قبلاً تعیین شده باشد، پس از کنترل نقشه و تطبیق آن با محل با توجه به مدارک متصرفین صورتجلسه تفکیکی حاوی حدود قطعات و مشخصات متصرفین توسط نماینده و نقشه‌بردار ثبت تنظیم و به امضاء نماینده بنیاد مسکن و شورای اسلامی روستا می‌رسد تا بر اساس آن به نام متصرفینی که دارای مدارک دال بر مالکیت می‌باشند سند مالکیت صادر و تسلیم گردد.

۲- در صورتی که متصرف نتواند مدارک دال بر مالکیت ارائه نماید، یا در مالکیت و تصرف اشخاص اختلاف باشد، همچنین در صورتی که محدوده مورد عمل تعیین نشده باشد یا عرصه آن از املاک متعلق به دولت، سازمانها و مؤسسات و نهادهای عمومی یا اوقاف باشد، موضوع در هیأتی مرکب از مدیرکل ثبت اسناد و املاک استان و رئیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و یکی از قضات دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضائیه مطرح و رأی مقتضی صادر می‌گردد. هیأت می‌تواند برای رسیدگی به موضوع از خبرگان ثبتی استفاده و با تحقیقات و شهادت شهود رأی خود را صادر نماید.

رأی صادره توسط ثبت محل به طرفین ابلاغ می‌شود، در صورت عدم اعتراض ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ رأی، ادارات ثبت اسناد و املاک و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی حسب مورد مکلف به اجراء آن می‌باشند. در صورت وصول اعتراض، معترض به دادگاه هدایت می‌شود. رسیدگی به این اعتراضات در دادگاه خارج از نوبت خواهد بود.

۳- مضمولین این قانون از پرداخت کلیه هزینه‌های ثبتی معاف می‌باشند. نقل و انتقالات بعد از صدور سند مالکیت شامل معافیت نخواهد بود.

۴- نحوه تشکیل جلسات و اختیارات هیأتها و نحوه انتخاب کارشناسان و خبرگان ثبتی و چگونگی تهیه نقشه تفکیکی و میزان مبالغ دریافتی و هزینه نمودن آنها مطابق آیین‌نامه‌ای خواهد بود که توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت مسکن و شهرسازی (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) حداکثر ظرف دو ماه تهیه و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.*

۵- خانواده‌های تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی از پرداخت هزینه عوارض و مالیات و هرگونه هزینه دیگر معاف می‌باشد.

* - آیین‌نامه اجرائی ماده ۱۴۰ در تاریخ ۱۳۷۹/۵/۳۰ به تصویب هیأت وزیران رسیده است.

ماده ۱۵۲ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - ثبت کل می‌تواند در هر شهرستانی که مقتضی بداند برای انجام امور ثبتی از قبیل امور مربوط به املاک و اجراء اسناد و حسابداری واحد یا واحدهای ثبتی مرکب از یک یا چند بخش تشکیل دهد.

ماده ۱۵۳ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - تودیع وجوه سپرده در حساب مخصوص ودایع ثبتی شعب بانک ملی پس از اعلام ثبت مجاز است و محتاج به تودیع آن در صندوق حسابداری ثبت نخواهد بود.

ماده ۱۵۴ (اصلاحی ۱۳۶۵/۴/۳۱) - دادگاه‌ها و ادارات ثبت اسناد و املاک باید طبق نقشه تفکیکی که به تأیید شهرداری محل رسیده باشد نسبت به افراز^۱ و تفکیک کلیه اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آنها اقدام نمایند و شهرداری‌ها مکلفند بر اساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی و دیگر ضوابط مربوط به شهرسازی نسبت به نقشه ارسالی از ناحیه دادگاه یا ثبت ظرف دوماه اظهارنظر و نظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال‌کننده اعلام دارند.^۲

در غیر این صورت دادگاه‌ها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک رأساً اقدام خواهند نمود.

ماده ۱۵۵ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - ثبت کل مکلف است پس از تحصیل اعتبار، ترتیب بایگانی اسناد و مدارک و پرونده‌های ثبتی را با تنظیم آیین‌نامه خاص به‌منظور تسریع کار و یکنواخت کردن و ساده نمودن امور در بایگانی تغییر دهد.

ماده ۱۵۶ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - به‌منظور تشخیص حدود و موقعیت املاک واقع در محدوده شهرها و حومه، نقشه املاک به‌صورت کاداستر تهیه خواهد شد.

۱. به قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷/۸/۲۲ و قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن مصوب ۱۳۸۱/۵/۶ و آیین‌نامه اجرائی آن مصوب ۱۳۸۳/۳/۶ مندرج در همین مجموعه مراجعه شود.

۲. **رأی وحدت رویه شماره ۱۴۸ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۲ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری:**
به موجب ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۶۵ «دادگاهها و ادارات ثبت اسناد و املاک باید طبق نقشه تفکیکی که به تأیید شهرداری محل رسیده باشد نسبت به افراز و تفکیک کلیه اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آنها اقدام نمایند و شهرداریها مکلفند براساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی و دیگر ضوابط مربوط به شهرسازی نسبت به نقشه ارسالی از ناحیه دادگاه یا ثبت ظرف دو ماه اظهارنظر و نظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال‌کننده اعلام دارند در غیر این صورت دادگاهها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک رأساً اقدام خواهند نمود.» نظریه مراتب فوق‌الذکر و اینکه امر تفکیک و افراز کلیه اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها حسب مورد در قلمرو صلاحیت دادگاههای عمومی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار دارد و وظیفه شهرداری منحصرأ اظهارنظر کتبی نسبت به نقشه ملک و ارسال آن به مرجع ذیصلاح مقرر در ماده فوق‌الذکر است و رأساً مسؤولیتی در باب امر تفکیک یا افراز ندارد. بنابراین دادنامه شماره ۱۸۹۲ مورخ ۱۳۸۴/۱۰/۱۰ شعبه دوم تجدیدنظر دیوان که دعوی به خواسته تفکیک و افراز را متوجه شهرداری ندانسته و قرار رد شکایت شعبه ۱۶ بدوی را با استدلال مذکور تأیید کرده است موافق اصول و موازین تشخیص داده می‌شود. این رأی به استناد بند ۲ ماده ۱۹ و ماده ۴۳ قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۸۵ برای شعب دیوان و سایر مراجع ذیربط در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.

اداره امور املاک ثبت کل علاوه بر وظائف فعلی خود عهده‌دار تهیه املاک به‌صورت نقشه کاداستر خواهد بود.

تبصره ۱- در مورد تقاضای تفکیک و افراز املاک مذکور در این ماده و تحدید حدود املاک مجاور و همچنین در دعاوی مطروحه در مراجع قضائی، رفع اختلاف حدودی، نقشه کاداستر ملاک عمل خواهد شد.

تبصره ۲- نسبت به املاکی که نقشه رسمی کاداستر تهیه شده است صاحبان املاک مزبور می‌توانند با پرداخت یک هزارریال تقاضای الصاق نقشه مزبور را به سند مالکیت خود بنمایند.

تبصره ۳- حدود وظائف و تشکیلات اداره امور املاک از جهت تهیه نقشه املاک به‌صورت کاداستر و همچنین اجراء مقررات این قانون به‌موجب آیین‌نامه وزارت دادگستری خواهد بود.

ماده ۱۵۷ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - آیین‌نامه‌های اجرائی این قانون را وزارت دادگستری تهیه و تصویب خواهد کرد.^۱

۱. رجوع شود به آیین‌نامه‌های زیر مندرج در همین مجموعه:

الف - آیین‌نامه قانون ثبت املاک مصوب ۱۳۱۷ وزیر دادگستری با اصلاحات بعدی

ب - آیین‌نامه اجرائی ماده ۱۲۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۲۵ وزیر دادگستری

ج - آیین‌نامه هیأت تشخیص موضوع ماده ۱۴۵ قانون ثبت، مصوب ۱۵ آذرماه ۱۳۵۲ با اصلاحات و الحاقات بعدی

د - آیین‌نامه اجرائی قانون رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی مصوب ۱۳۵۲/۲/۱۶

ه - آیین‌نامه حدود و وظائف و تشکیلات تهیه نقشه املاک به صورت کاداستر و مقررات اجرائی آن موضوع

تبصره ۳ ماده ۱۵۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۷۹/۱۰/۱۵ رئیس قوه قضائیه

و - آیین‌نامه استملاک اتباع خارجه مصوب ۱۳۲۸ هیأت وزیران

ز - آیین‌نامه چگونگی تملک اموال غیرمنقول توسط اتباع خارجی غیرمقیم در جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۴/۹/۱۹.

ح - اسامی شهرهای مشمول اجباری شدن ثبت اسناد

ط - فهرست اشتباهات ثبتی