



قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ شمسی کمیسیون قوانین عدلیه

www.haghkavan.com

باب اول - تشکیلات اداری ثبت

- ماده ۱ -** در هر حوزه ابتدایی به اقتضاء اهمیت محل یک اداره یا دائره ثبت اسناد و املاک تأسیس می‌شود - ممکن است هر اداره یا دائره ثبت‌دارای شعبی باشد.
- ماده ۲ -** مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی جز در محل مأموریت خود نمی‌توانند انجام وظیفه نمایند اقدامات آنها در خارج از آن محل اثر قانونی ندارد.
- ماده ۳ -** در هر اداره یا دائره ثبت به تناسب توسعه آن یک یا چند نفر محقق ثبت برای رفع اختلافات و اعتراضات ناشی از تقاضای ثبت املاک معین خواهد شد.
- ماده ۴ -** انتخاب محققین ثبت از بین مستخدمین وزارت عدلیه مطابق نظامنامه که وزارت عدلیه تنظیم خواهد نمود به عمل می‌آید.
- ماده ۵ -** حدود صلاحیت و طرز رسیدگی محققین ثبت به موجب نظامنامه معین خواهد شد در مواردی که رأی محقق ثبت قابل استیناف است محکمه بدایت مرجع استینافی خواهد بود و رسیدگی تمیزی حکم محکمه بدایت مطابق قوانین عمومی در محکمه استیناف به عمل خواهد آمد.
- ماده ۶ -** برای رسیدگی به امور راجع به جریان ثبت مطابق نظامنامه که وزارت عدلیه معین خواهد کرد هیأت نظارت ثبت مرکب از مدعی‌العموم دیوان عالی تمیز و مدیر کل اداره تهیه لوایح قانونی و مدیر کل ثبت تشکیل می‌شود.
- *پاورقی: مواد ششم و یازدهم بالا به موجب (قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت اسناد و املاک) مصوب دهم مهر ماه ۱۳۱۷ (دوره یازدهم) به طریق زیر اصلاح شده است:
- ماده ۶ -** برای رسیدگی به اختلافات و اشتباهات حاصله در امور مربوطه به ثبت املاک و ثبت اسناد و تشخیص وقوع و مؤثر بودن اشتباه و رفع اختلاف و اخذ تصمیم مقتضی دو هیأت به عنوان شورای عالی ثبت و هیأت نظارت در اداره کل ثبت تشکیل می‌شود:
- شورای عالی ثبت مرکب خواهد بود از مدعی‌العموم دیوان عالی تمیز و مدیر کل امور قضایی (یا یک نفر از اعضاء عالی‌رتبه قضایی به تعیین وزیر عدلیه) و مدیر کل ثبت.
- هیأت نظارت عبارت خواهد بود از معاون کل ثبت و رییس اداره امور املاک و یک نفر از اعضاء اداره کل ثبت به تشخیص وزیر عدلیه.
- وظایف و حدود صلاحیت هر یک از دو هیأت مذکور در ماده ۲۵ و ۲۵ مکرر تعیین می‌شود.



قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ شمسی کمیسیون قوانین عدلیه

www.haghkavan.com

ترتیب طرح مسائل و رسیدگی در هر یک از دو هیأت بر طبق آیین نامه وزارت عدلیه خواهد بود.))
ماده ۷ - دفاتر لازم برای ثبت اسناد و املاک و عده و نوع و ترتیب آنها مطابق نظامنامه که از طرف وزارت عدلیه تنظیم می شود معین خواهد شد.

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

باب دوم - ثبت عمومی

فصل اول - اعلان ثبت و تحدید حدود

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

ماده ۱۰ - قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه حدود ناحیه مزبور و اینکه املاک واقع 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 می شود.

ماده ۱۱ - (از تاریخ اولین اعلان مذکور در ماده فوق تا ۶۰ روز باید کلیه اشخاصی که مالک متصرف املاک واقع در آن ناحیه هستند و اشخاص مذکور در مواد ۲۷ و ۳۲ به وسیله اظهارنامه تقاضای ثبت نمایند. اداره ثبت مکلف است تا نود روز پس از انتشار اولین اعلان مذکور صورت کلیه اشخاصی را که اظهارنامه داده اند با نوع ملک و نمره که از طرف اداره ثبت برای هر ملک معین شده در جرائد آگهی نماید و این آگهی تا شصت روز هر بیست روز یک نوبت منتشر خواهد شد.

((پاورقی: ماده ۱۱ - از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰ 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 داده اند با نوع ملک و شماره که از طرف اداره ثبت برای هر ملک معین شده در روزنامه ها آگهی نماید و این آگهی تا شصت روز هر بیست روز یک نوبت منتشر خواهد شد.

تبصره - در مورد اراضی و املاکی که آثار تصرف مالکانه فعلی کسی نسبت به آنها موجود نباشد درخواست ثبت از کسی پذیرفته می شود که مالکیت یا بر تصرف سابق خود به عنوان مالکیت یا بر تصرف خود به عنوان تلقی از مالک یا قائم مقام قانونی مدارکی داشته باشد.

چنانچه تقاضای ثبت نسبت به این قبیل املاک به یکی از عناوین مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ باشد در صورتی



قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ شمسی کمیسیون قوانین عدلیه

www.haghkavan.com

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 ۱۱۲) - هر ملکی که نسبت به آن اظهارنامه داده نشده باشد در ضمن اعلان نوبتی مذکور در ماده فوق به عنوان مجهول‌المالک اعلان خواهد شد ولی تا ده سال از تاریخ انتشار اولین اعلان نوبتی اشخاصی که مطابق ماده ۱۱ حق تقاضای ثبت دارند می‌توانند نسبت به آن ملک تقاضای ثبت نمایند.

اعلانات نوبتی این قبیل اشخاص آنچه تا اول فروردین هر سال برسد در آخر فروردین ماه و آنچه تا اول مهر به اداره داده شود در آخر مهر ماه همان سال به طریق مذکور در قسمت اخیر ماده ۱۱ انتشار خواهد یافت. اگر تا انقضای ده سال مذکور در فوق هیچکس تقاضای ثبت ملکی را که مجهول‌المالک اعلان شده ننماید اداره ثبت به تقاضای مدعی العموم بدایت محل مطابق قسمت اخیر ماده ۱۱ ملک را به اسم دولت اعلان کرده و به موجب مقررات این قانون سند مالکیت صادر خواهد نمود تا قیمت یا منافع آن مطابق قانون مدنی به مصارف خیریه برسد. ((پاورقی: ماده ۱۲ بالا به موجب ماده واحده زیر اصلاح شده است:

قانون اصلاح ماده ۱۲ قانون ثبت اسناد و املاک

مصوب ۱۰ خرداد ماه ۱۳۲۲

ماده واحده - ماده ۱۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ به شرح زیر اصلاح می‌شود:

ماده ۱۲ - نسبت به املاکی که مجهول‌المالک اعلان شده اشخاصی که حق تقاضای ثبت دارند می‌توانند در ظرف مدت دو سال از تاریخ اجرای این قانون تقاضای ثبت نمایند و پس از گذشتن مدت دو سال معاملات راجع به آن املاک قبل از تقاضای ثبت در دفاتر اسناد رسمی پذیرفته نمی‌شود و صدی ۲۵ از حق ثبت 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.

در این موارد املاکی که قیمت آنها تا پنج هزار ریال است از پرداخت حق‌الثبت به کلی معاف هستند و املاکی که قیمت آنها تا ده هزار ریال است فقط از پرداخت صدی ۲۵ درصد معاف خواهند بود.

ماده ۱۲ و ۱۳ قانون ثبت مصوبه ۱۳۱۰ و ماده ۱۳ مکرر قانون ثبت اسناد مصوبه ۱۳۱۳ نسخ می‌شود.

این قانون که مشتمل بر یک ماده است در جلسه دهم خرداد ماه یک هزار و سیصد و بیست و دو به تصویب مجلس شورای ملی رسید.

رئیس مجلس شورای ملی - حسن اسفندیاری))



قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ شمسی کمیسیون قوانین عدلیه

www.haghkavan.com

ماده ۱۳) - کسانی که تقاضای ثبت ملکی را که مجهول‌المالک اعلان شده بنمایند باید دو برابر حق‌الثبت بپردازند مگر اینکه ملک یا املاک مورد تقاضای آنها دو هزار ریال یا کمتر قیمت داشته باشد در این صورت فقط حق‌الثبت معمولی را خواهند پرداخت.

در مورد املاکی که مطابق ماده ۱۲ به نام دولت ثبت می‌شود حق‌الثبت معمولی اخذ خواهد شد و حق‌الثبت مزبور در صورتی که ملک عایدی داشته‌باشد از عوائد و الا موافق نظامنامه وزارت عدلیه از قیمت آن اخذ می‌شود.

((پاورقی: ماده ۱۳ بالا به موجب قانون مشروحه در زیر اصلاح شده و این اصلاح هم به موجب (قانون اصلاح ماده

۱۲ ثبت) مصوب دهم خرداد ۱۳۲۲ (دوره سیزدهم) نسخ شده است:

قانون اصلاح مواد ۱۳ و ۴۱ و ۴۳ و ۷۰ و ۱۱۱ و ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک

مصوب ۷ مرداد ماه ۱۳۱۲ شمسی (کمیسیون قوانین عدلیه)

ماده اول - ۱ - ماده ۱۳ قانون ثبت اسناد و املاک به طریق ذیل اصلاح می‌شود:

ماده ۱۳ - کسانی که تقاضای ثبت ملکی را که مجهول‌المالک اعلان شده بنمایند باید صدی ۲۵ علاوه بر

حق‌الثبت معمولی بپردازند مگر در موارد ذیل:

الف - اگر ملک یا املاک مورد تقاضای ثبت دو هزار ریال یا کمتر قیمت داشته باشد حق‌الثبت معمولی پرداخته خواهد شد.

ب - اگر ملک یا املاک مورد تقاضای ثبت بیش از دو هزار ریال و منتهی بیست هزار ریال قیمت داشته باشد تا دو هزار ریال حق‌الثبت معمولی و نسبت به مازاد دو هزار ریال تا بیست هزار ریال صدی ده علاوه بر حق‌الثبت معمولی حق‌الثبت باید تأدیه بشود.

در مورد املاکی که مطابق ماده ۱۲ به نام دولت ثبت می‌شود حق‌الثبت معمولی اخذ خواهد شد و حق‌الثبت مزبور در صورتی که ملک عایدی داشته‌باشد از عوائد و الا موافق نظامنامه وزارت عدلیه از قیمت آن اخذ می‌شود.

ماده ۱۳ مکرر به موجب ماده واحده زیر تصویب و به قانون ثبت علاوه شده است و بعداً به موجب (قانون اصلاح

ماده ۱۲ ثبت) مصوب دهم خرداد ۱۳۲۲ (دوره سیزدهم) نسخ شده است.

قانون الحاق ماده ۱۳ مکرر به قانون ثبت اسناد و املاک

مصوب ۱۵ خرداد ماه ۱۳۱۳ شمسی

ماده واحده - ماده ذیل تحت نمره ۱۳ مکرر به قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ماه ۱۳۱۰ افزوده

می‌شود:

ماده ۱۳ مکرر - در مورد اعیانی که زارعین در املاک مزروعی به غیر دارند و به تبع اصل ملک یا مستقلاً

مجهول‌المالک اعلان شده است تقاضای ثبت از طرف زارعین نسبت به اعیانی مزبور با همان حق‌الثبت معمولی و



قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ شمسی کمیسیون قوانین عدلیه

www.haghkavan.com

بدون تأدیه وجه علاوه مقرر در ماده ۱۳ اصلاحی مصوب ۷ مرداد ۱۳۱۲ قبول خواهد شد اگر چه قیمت آن بیش از دو هزار ریال باشد.

تبصره ۱ - در مورد این ماده مقصود از زارعین کلیه ساکنین املاک مزروعی است اگر چه شغل آنها زراعت نباشد به استثنای مالک اصل رقبه.

تبصره ۲ - کلیه املاکی که مجهول‌المالک اعلان شده یا در سال ۱۳۱۳ مجهول‌المالک اعلان شود چنانچه تا آخر اسفند ماه ۱۳۱۳ تقاضای ثبت آن بشود از پرداخت وجه علاوه مقرر در ماده ۱۳ اصلاحی معاف بوده و همان حق‌الثبت معمولی اخذ خواهد شد.

این قانون که مشتمل بر یک ماده است در جلسه پانزدهم خرداد ماه یک هزار و سیصد و سیزده شمسی به تصویب مجلس شورای ملی رسید.

رییس مجلس شورای ملی - دادگر))

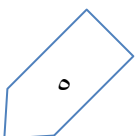
ماده ۱۴ - تحدید حدود املاک واقعه در هر ناحیه متدرجاً به ترتیب نمره املاک مطابق نظامنامه وزارت عدلیه به عمل می‌آید و تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین برای روز تحدید حدود به وسیله اعلان احضار می‌شوند - این اعلان لااقل بیست روز قبل از تحدید حدود یک مرتبه در جراید منتشر می‌شود به علاوه مطابق نظامنامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.

ماده ۱۵ - اگر تقاضاکننده در موقع تحدید حدود خود یا نماینده‌اش حاضر نباشد ملک مورد تقاضا با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدید خواهد شد.

هر گاه مجاورین نیز در موقع تحدید حدود حاضر نشوند و به این جهت حدود ملک تعیین نگردد اعلان تحدید حدود نسبت به آن املاک تجدید می‌شود و اگر برای مرتبه دوم نیز تقاضاکننده و مجاورین هیچیک حاضر نشده و تحدید حدود به عمل نیاید حق‌الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد.

فصل دوم - اعتراض

ماده ۱۶ - هر کس نسبت به ملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز اقامه دعوی نماید 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 محقق ثبت و یا دفتر محکمه 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 ابتدایی محل اطلاع می‌دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری موافق نظامنامه وزارت عدلیه رسیدگی کرده رأی دهد رأی حاکم محکمه





قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ شمسی کمیسیون قوانین عدلیه

www.haghkavan.com

ابتدایی در این موضوع قاطع است.

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

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

ماده ۱۸ - در صورتی که محکمه یا محقق ثبت 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 دعوی خود را تعقیب نکرد (مسکوت گذاشت) محکمه یا محقق ثبت مکلف است به تقاضای مستدعی ثبت قرار اسقاط دعوی اعتراض را صادر نماید - از این قرار می توان استیناف داد - رأی استیناف قابل تمیز نیست.

ماده ۱۹ - در صورتی که در جلسه مقرر برای محاکمه یا رسیدگی محقق ثبت 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 محقق ثبت یا دفتر محکمه صلاحیتدار داده خواهد شد.

تبصره - در مواردی نیز که به موجب مواد ۱۶ و ۱۷ اصول محاکمات آزمایش عرضحال رد می شود مفاد این ماده لازم الرعایه است.

ماده ۲۰ - مجاوری که نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی حقی برای خود قائل است می تواند فقط تا سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود به وسیله اداره ثبت به مرجع صلاحیتدار عرضحال دهد.

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

تقاضاکننده ثبتی که خود یا نماینده اش در موقع تحدید حدود حاضر نبوده و ملک مورد تقاضای او با حدود اظهار شده از طرف مجاورین مطابق ماده ۱۵ تحدید شده می تواند مطابق مقررات این ماده عرضحال اعتراض دهد.

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.



قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ شمسی کمیسیون قوانین عدلیه

www.haghkavan.com

ماده ۲۲ - همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارتاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت.

در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وراثت ثبت می‌شود که وراثت و انحصار آنها محرر و در سهم الارث بین آنها توافق بوده و یا در صورت اختلاف حکم نهایی در آن باب صادر شده باشد. تبصره - حکم نهایی عبارت از حکمی است که به واسطه طی مراحل قانونی و یا به واسطه انقضای مدت اعتراض و استیناف و تمیز دعوایی که حکم در آن موضوع صادر شده از دعاوی مختومه محسوب شود.

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 انقضای مدت اعتراض دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت تضييع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد نه به عنوان عین نه به عنوان قیمت نه به هیچ عنوان دیگر خواه حقوقی باشد خواه جزایی. در مورد مذکور در ماده ۴۴ مطابق ماده ۴۵ و در موارد مذکور در مواد ۱۰۵ - ۱۰۶ - ۱۰۷ - ۱۰۸ - ۱۰۹ - ۱۱۶ - ۱۱۷ مطابق مقررات جزایی مذکور در باب ششم این قانون رفتار خواهد شد.

ماده ۲۵ - چنانچه در جریان عملیات مقدماتی ثبت اشتباه مؤثری واقع شده یا بشود به طریق ذیل رفتار خواهد شد. هر گاه اشتباه از عملیات خود تقاضاکننده ثبت ناشی شده باشد کلیه عملیاتی که در نتیجه آن اشتباه و یا بعد از آن به عمل آمده و یا اشتباه مربوط به آن بوده باطل و ملک باید با تأدیه حق الثبت جدید به ثبت برسد در این مورد اعلانات مربوطه مطابق نظامنامه‌های وزارت عدلیه منتشر خواهد شد. هر گاه اشتباه از عملیات مأمورین ثبت ناشی شده باشد آن اشتباه باید بعد از اتمام عملیات تحدید حدود هر ناحیه به وسیله اعلان اصلاحی تصحیح شود در این صورت معترضی که حق او در اثر آن اشتباه ساقط شده بود و می‌تواند مطابق مقررات این قانون عرضحال اعتراض بدهد - در هر یک از دو صورت فوق تشخیص وقوع و مؤثر بودن اشتباه و عملی که برای رفع آن باید به عمل آید به عهده هیأت نظارت ثبت اسناد و املاک خواهد بود و رأی هیأت مزبور قاطع است.

((پاورقی: ماده ۲۵ بالا به موجب ماده واحده (قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت اسناد و املاک) مصوب دهم مهر ماه ۱۳۱۷ (دوره یازدهم) به طریق زیر اصلاح شده است:))

ماده ۲۵ - ۱ - هر گاه در اجرای مقررات ماده ۱۱ از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تراحم و تعارضی باشد رسیدگی به آن از صلاحیت شورای عالی ثبت مذکور در ماده ۶ خواهد بود که به تقاضای مدیر کل ثبت رسیدگی و اظهار نظر خواهد کرد.



قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ شمسی کمیسیون قوانین عدلیه

www.haghkavan.com

۲ - رسیدگی به سایر اشتباهات و اختلافاتی که در جریان عملیات ثبت املاک واقع شود از صلاحیت هیأت نظارت مذکور در ماده ۶ خواهد بود.

۳ - در موارد صلاحیت هر یک از دو هیأت تشخیص وقوع اشتباه و مؤثر بودن آن با خود هیأت خواهد بود و رأی و تصمیم هر یک از آنها قطعی است بدون آنکه در رسیدگی به اعتراضات به ثبت در محاکم تأثیری داشته باشد.

۴ - هر گاه تشخیص صلاحیت یکی از دو هیأت مورد تردید اداره کل ثبت باشد و یا پس از ارجاع به هیأت نظارت هیأت مذکور خود را صالح نداند موضوع در شورای عالی ثبت طرح و رأی این هیأت در تشخیص صلاحیت قاطع است.

۵ - هر گاه شورای عالی ثبت یا هیأت نظارت تشخیص دادند که در جریان ثبت املاک اشتباه مؤثری واقع شده عملیاتی که در نتیجه آن اشتباه و یا بعد از آن به عمل آمده و یا اشتباه مربوط به آن بوده ابطال و جریان ثبت بر طبق مقررات این قانون تجدید یا تکمیل یا اصلاح می‌گردد.

۶ - هر گاه بر حسب تشخیص شورای عالی ثبت یا هیأت نظارت مقرر شود هر سه نوبت آگهی مذکور در ماده ۱۱ تجدید شود معترضین مطابق ماده ۱۶ حق اعتراض خواهند داشت و چنانچه مقرر شود فقط آگهی‌های نوبت دوم و سوم یا نوبت سوم تجدید شود در این صورت از تاریخ نشر آخرین آگهی تا پنجاه روز اشخاص حق اعتراض دارند.

۷ - چنانچه اشتباه از طرف خود درخواست‌کننده ثبت ناشی شده باشد هزینه اقداماتی که برای جریان ثبت ملک به عمل می‌آید به عهده تقاضاکننده ثبت است و چنانچه رأی یکی از دو هیأت ابطال کلیه عملیات ثبتی باشد جریان مجدد عملیات ثبت موقوف به تأدیه حق‌الثبت جدید خواهد بود.

۸ - رسیدگی هر یک از دو هیأت در اثر اشتباه یا اختلاف موقعی جایز و ممکن است که هنوز ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد.

ماده ۲۵ مکرر زیر به موجب (قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت اسناد و املاک) مصوب دهم مهر ماه ۱۳۱۷ (دوره یازدهم) تصویب و در تاریخ ۲۶ مرداد ۱۳۲۰ (دوره ۱۲) شق دوم آن که در زیر مذکور است اصلاح و باز هم در تاریخ دهم خرداد ۱۳۲۲ (دوره سیزدهم) قسمتی از آن اصلاح که در زیر مذکور است نسخ شده است:

ماده ۲۵ مکرر ۱ - در غیر موارد مذکور در مواد ۴۶ و ۶۰ قانون دفتر اسناد رسمی مصوب ۱۵ خرداد ۱۳۱۶ هر گاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال یا اشتباهی پیش آید رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم نیز با شورای عالی ثبت خواهد بود.

۲ - در هر مورد که به نظر وزیر عدلیه یا مدیر کل ثبت رأی هیأت نظارت مذکور در ماده ۶ قانون ثبت و یا رأی هیأت حل اختلاف و حاکم بدایت که در مورد رسیدگی به شکایات مربوطه به اجرای اسناد مطابق ماده ۵۹ قانون دفتر اسناد رسمی و مواد تابعه صادر می‌شود برخلاف قانون باشد موضوع در شورای عالی ثبت طرح و هیأت مزبور



قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ شمسی کمیسیون قوانین عدلیه

www.haghkavan.com

رسیدگی کرده نظر خود را اظهار می‌دارد.

رأی شورای عالی در این مورد فقط برای رعایت قانون در نظایر آن است و نسبت به موضوع طرح شده و اشخاص ذی‌علاقه تأثیری ندارد.

در صورتی که شورای عالی ثبت رأی هیأت مذکوره را مخالف قانون تشخیص دهد رأی شورای عالی در مجله رسمی یا مجموعه حقوقی منتشر خواهد شد.

اصلاح زیر در تاریخ ۲۶ مرداد ۱۳۲۰ (دوره دوازدهم) تصویب شده است:

الف - قانون ثبت و املاک

۱ - شق ۲ ماده ۲۵ مکرر قانون ثبت مصوب دهم مهر ماه ۱۳۱۷ به شرح زیر اصلاح می‌شود:

شق ۲ - در هر مورد که به نظر وزارت دادگستری یا اداره کل ثبت رأی هیأت نظارت مذکور در ماده ۶ قانون ثبت و یا رأی هیأت حل اختلاف و دادرس دادگاه شهرستان که در مورد رسیدگی به شکایات مربوطه به اجرای مفاد اسناد رسمی مطابق ماده ۵۹ قانون دفتر اسناد رسمی و مواد وابسته صادر می‌شود برخلاف قانون باشد و یا تشخیص داده شود که گردش پرونده‌های اجرایی برخلاف مقررات صورت گرفته است موضوع برای رسیدگی به شورای عالی ثبت ارجاع می‌شود و رأی شوری قطعی و قابل اجراست. ارجاع به شورای عالی ثبت و رسیدگی آن در موارد رأی هیأت نظارت تا موقعی است که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد و نسبت به رأی هیأت حل اختلاف و دادرس دادگاه شهرستان ارجاع به شورای عالی ثبت فقط در ظرف دو ماه از تاریخ صدور رأی به عمل می‌آید. در مورد تخلفات از مقررات اجرایی هم ارجاع کار به شورای عالی ثبت تنها در مدت دو ماه از پایان عملیات اجرایی صورت خواهد گرفت.

در صورتی که شورای عالی ثبت رأی هیأت نظارت یا هیأت رفع اختلاف را مخالف قانون تشخیص دهد رأی شورای عالی در مجله رسمی و مجموعه حقوقی منتشر خواهد شد.

تبصره ۱ - در موارد فوق چنانچه وزیر دادگستری لازم بداند دستور خواهد داد تا حصول نتیجه رسیدگی در شورای عالی ثبت عملیات اجرایی یا ثبتی متوقف بماند.

تبصره ۲ - آرای هم که تا تاریخ تصویب این قانون از هیأت‌های نامبرده صادر و به نظر وزارت دادگستری برخلاف قانون تشخیص شده به شرح فوق در شورای عالی طرح و رسیدگی خواهد شد مشروط بر اینکه گزارش موضوع تا دو ماه از تاریخ تصویب این قانون به شورای عالی فرستاده شود.

به موجب ماده دهم قانون مصوب ۲۷ شهریور ۱۳۲۲ (دوره ۱۳) که در زیر مذکور است قسمتی از شق ۲ ماده ۲۵ مکرر نسخ شده است:

ماده دهم - ماده ۹۴ قانون ثبت مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ و مواد (۵۸ و ۵۹ و ۶۰ و ۶۱ و ۶۲ و ۶۳ و ۶۴) قانون دفتر



قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ شمسی کمیسیون قوانین عدلیه

www.haghkavan.com

اسناد رسمی مصوب خرداد ماه ۱۳۱۷ و تبصره اضافی به ماده ۶۴ مصوب مهر ماه ۱۳۱۷ و آن قسمتی از شق ۲ ماده ۲۵ مکرر از قانون ثبت اسناد و املاک مصوبه ۲۶ مرداد ۱۳۲۰ که راجع است به هیأت رفع اختلاف و دادرس دادگاه شهرستان در مورد رسیدگی به شکایات مربوطه به اجرای مفاد اسناد رسمی و هر قانون دیگر در قسمتی که مخالف این قانون باشد نسخ می‌شود.))

ماده ۲۶ - در مورد انتقال تمام یا قسمتی از ملک ثبت شده و یا واگذاری حقی نسبت به عین آن ملک و همچنین در مورد عمری و رقبی و سکنی و معاملات راجع به انتقال منافع ملک برای مدتی بیش از سه سال به ترتیب ذیل عمل خواهد شد:

سند معامله در دفتر اسناد رسمی یا دفتر معاملات غیر منقول ثبت و خلاصه آن در دفتر املاک ذیل صورت ثبت ملک قید می‌شود و به همین طریق خلاصه کلیه انتقالات در دفتر املاک به ترتیب تاریخ ذیل یکدیگر به ثبت خواهد رسید.

به شرایط و ترتیب ثبت خلاصه انتقالات در دفتر املاک و تجدید اوراق مالکیت به موجب نظامنامه وزارت عدلیه معین خواهد شد.

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

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

ماده ۲۹ - مخارج راجع به ثبت املاک مذکور در فوق در صورتی که ملک مورد تقاضا عایدات نداشته و برای امور خیریه تخصیص داده شده باشد و همچنین مخارج محاکمه اعتراض از محل مبرات مطلقه 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.



قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ شمسی کمیسیون قوانین عدلیه

www.haghkavan.com

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

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

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

ماده ۳۳ - نسبت به املاکی که با شرط خیار یا به عنوان قطعی با شرط نکاح منتقل شده است و به طور کلی نسبت به املاکی که به عنوان صلح یا به هر عنوان دیگر با حق استرداد قبل از تاریخ اجرای این قانون انتقال داده شده اعم از اینکه مدت خیار یا عمل به شرط و به طور کلی مدت حق استرداد منقضی شده یا نشده باشد و اعم از اینکه ملک در تصرف انتقال دهنده باشد یا در تصرف گیرنده حق تقاضای ثبت با انتقال دهنده است مگر در موارد ذیل که اظهارنامه فقط از منتقل‌الیه پذیرفته می‌شود:

۱ - در صورتی که ملک قبل از تاریخ اجرای این قانون به موجب حکم نهایی به ملکیت قطعی منتقل‌الیه محکوم شده باشد.

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

۳) - (در صورتی که با شرایط ذیل ملک در تصرف انتقال‌گیرنده باشد:

الف - در تاریخ اجرای این قانون بیش از پنج سال از تاریخ انقضای مدت حق استرداد گذشته باشد.

ب - قبل از تاریخ اجرای این قانون از طرف انتقال دهنده یا قائم‌مقام قانونی او بر علیه انتقال‌گیرنده یا قائم‌مقام قانونی او راجع به انتقال نه اقامه دعوی شده و نه اظهاریه رسمی یا اعتراض‌نامه ثبت داده شده باشد.

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

تبصره ۲ - در مواردی که مطابق این ماده انتقال دهنده تقاضای ثبت می‌کند باید حق انتقال‌گیرنده را در

تقاضانامه خود قید نماید و این حق در ضمن‌اعلان یا تصریح به اسم طرف ذکر خواهد شد.

((پاورقی: به موجب ماده اول قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۸ دی ماه ۱۳۱۲ شمسی (کمیسیون قوانین عدلیه) در (دوره نهم) فقره ۳ بالا به شرح زیر اصلاح شده است:



قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ شمسی کمیسیون قوانین عدلیه

www.haghkavan.com

ماده اول - فقره ۳ ماده ۳۳ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ماه ۱۳۱۰ به طریق ذیل اصلاح می‌شود:

فقره ۳ - در صورتی که در تاریخ اجرای قانون مصوب ۲۱ بهمن ماه ۱۳۰۸ ملک مورد معامله در تصرف انتقال گیرنده 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 اجرای قانون بهمن ۱۳۰۸ از طرف انتقال دهنده یا قائم مقام قانونی او به وسیله عرضحال یا اظهارنامه رسمی اعتراض به مالکیت انتقال گیرنده نشده باشد.

ب - در صورتی که تا تاریخ تصویب این قانون (۲۸ دی ماه ۱۳۱۲) حکم قطعی بر بی‌حقی انتقال گیرنده یا قائم مقام قانونی او صادر نشده باشد.))

ماده ۳۴) - در مورد معاملات مذکوره در ماده ۳۳ هر گاه انتقال دهنده در ظرف مدت از حق خود استفاده نکرد انتقال گیرنده حق دارد از اداره ثبت فروش ملک متعلق حق خود را تقاضا نماید در این صورت اداره مزبور به انتقال دهنده اخطار خواهد کرد که در ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اخطارنامه اصل و اجرت المسمی عقب افتاده و خسارت تأخیر تأدیه نسبت به اصل (از روز انقضای مدت حق استرداد) یا وجه التزام را در صورتی که بین طرفین مقرر بوده به انتقال گیرنده تأدیه کند و الا ملک به طریق مزایده فروخته شده و وجوه فوق الذکر مرجحاً بر هر طلبکار دیگر انتقال دهنده به انتقال گیرنده تأدیه می‌گردد.

تبصره ۱ - در مورد معاملات مذکور در ماده ۳۳ خسارت تأخیر تأدیه به اصل وجه مورد معامله و از تاریخ انقضای مدت حق استرداد تعلق خواهد گرفت در مورد سایر معاملات استقراضی تعلق خسارت تأخیر تأدیه مشروط به تقدیم اظهارنامه یا عرضحال است و از تاریخ ابلاغ اظهارنامه و یا تقدیم عرضحال محسوب می‌شود.

تبصره ۲ - مقصود از وجه التزام مذکور در این قانون وجهی است که در ضمن معامله اصلی یا هر نوع قرارداد و معامله دیگری مقرر شده و مدیون در صورت تأخیر تأدیه به طور مستقیم یا غیر مستقیم به تأدیه آن ملزم باشد. ((پاورقی: به موجب ماده واحده (قانون اصلاح مواد ۳۴ و ۳۵ قانون ثبت اسناد و املاک) مصوب ۱۵ اسفند ماه ۱۳۱۲ (دوره نهم) مواد ۳۴ و ۳۵ بالا تغییر یافته و بعداً به موجب شق دوم از ماده واحده مصوب ۲۶ مرداد ۱۳۲۰) دوره دوازدهم) ماده ۳۴ اصلاحی هم تغییر یافته و به موجب شق سوم همین قانون ماده به عنوان ماده ۳۴ مکرر به تصویب رسیده و هر سه قسمت در زیر مندرج است:

قانون اصلاح مواد ۳۴ و ۳۵ قانون ثبت اسناد و املاک

مصوب ۱۵ اسفند ماه ۱۳۱۲ شمسی

ماده واحده - مواد ۳۴ و ۳۵ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ماه ۱۳۱۰ نسخ و دو ماده ذیل به جای آن تصویب و از تاریخ تصویب قابل اجرا خواهد بود:



www.haghkavan.com

ماده ۳۴ - در مورد معاملات مذکوره در ماده ۳۳ هر گاه انتقال دهنده در ظرف مدت از حق خود استفاده نکرد انتقال گیرنده می تواند فروش مال مورد معامله را از اداره ثبت تقاضا نماید در این صورت اداره ثبت به انتقال دهنده اخطار می کند که هر گاه در ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ اخطاریه اصل وجه معامله را با اجرت المسمای عقب افتاده و خسارت تأخیر تأدیه نسبت به اصل از روز انقضاء مدت حق استرداد به انتقال گیرنده تأدیه ننماید مورد معامله به مزایده گذارده می شود و برای تعیین قیمتی که مزایده از آن قیمت شروع می شود باید ملک به قیمت عادلانه تقویم شود و در صورتی که تعیین قیمت عادلانه محتاج به اهل خبره باشد یک یا چند نفر خبره به تراضی طرفین و در صورت عدم تراضی سه نفر اهل خبره به قرعه معین شده و بعد از تقویم مال مورد معامله یک خمس از قیمتی که خبره معین نمود کسر و مزایده از آن قیمت شروع می شود و بعد از فروش وجه آن به میزان طلب به انتقال گیرنده داده می شود اگر چه مدیون طلبکار دیگری هم داشته باشد و اگر در روز مزایده خریداری نبود یا مبلغی که مزایده از آن شروع شده به فروش نرسید از مال مزبور به همان قیمت یعنی قیمت عادلانه با کسر خمس آن به مقدار طلب به انتقال گیرنده داده می شود و اداره ثبت سند قطعی به انتقال گیرنده خواهد داد ولی مؤسسات بانکی از این قاعده مستثنی بوده و باید ملک مورد معامله به طریق مزایده به فروش برسد.

تبصره ۱ - املاکی که مورد تقاضای مزایده بوده و هنوز به فروش نرسیده و سند قطعی به خریدار داده نشده از حیث مزایده و تقویم و واگذاری به منتقل الیه مشمول این قانون خواهد بود.

تبصره ۲ - در صورت تعیین قیمت به توسط اهل خبره که به قرعه معین شده باشند هر گاه یک طرف اعتراض قابل توجهی بر تقویم اهل خبره بنماید در ظرف ده روز بعد از ابلاغ تصدیق اهل خبره به او حق دارد برای یک نوبت تجدید نظر بخواهد در این صورت خبره های دیگری برای تعیین قیمت انتخاب خواهد شد.

تبصره ۳ - محل تقویم مال مورد مزایده انتخاب خبره به تراضی یا به قرعه و ترتیب قرعه و تجدید نظر در تصدیق خبره و حق الزحمه آنان و سایر ترتیبات به موجب نظامنامه وزارت عدلیه معین خواهد شد.

ماده ۴ - در مورد معاملات مذکوره در ماده ۳۴ خسارت تأخیر تأدیه به اصل وجه مورد معامله از تاریخ انقضاء مدت حق استرداد تعلق خواهد گرفت - در مورد سایر معاملات استقراضی تعلق خسارت تأخیر اداء مشروط به تقدیم اظهارنامه یا عرضحال است از تاریخ ابلاغ اظهارنامه یا تقدیم عرضحال محسوب می شود ولی به طور کلی تعلق خسارت تأخیر اداء در صورتی است که وجه الزامی بین طرفین در ضمن معامله اصلی یا ضمن هر نوع قراردادو معامله دیگر که التزام مزبور راجع به معامله اصلی باشد و مدیون در صورت تأخیر اداء به طور مستقیم یا غیر مستقیم به تأدیه آن ملزم نشده باشد.

تبصره ۵ - مقررات این ماده به معاملاتی که موافق ماده ۳۳ نسبت به عین منقول واقع شده مجری خواهد بود



قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ شمسی کمیسیون قوانین عدلیه

www.haghkavan.com

ولی در هر موردی که عین منقول قابل تجزیه نباشد باید مال مزبور به مزایده به فروش رسیده و طلب دائن تأدیه گردد.

معاملات شرطی که موضوع آن مال ذمه باشد (از قبیل بیع شرط روغن و امثال آن) دائن فقط حق دارد اصل طلب خود را با وجه التزام (در صورتی که معین شده باشد) یا خسارت تأخیر تأدیه از تاریخ انقضاء مدت مطالبه نماید.

تبصره ۶ - در صورتی که پس از اخطار اداره ثبت به انتقال دهنده در ظرف مدت دو ماه انتقال دهنده به انتقال گیرنده معامله خود را ختم نماید اداره ثبت اسناد حق مطالبه حق الاجرا را نخواهد داشت.

ماده ۳۵ - محاکم عدلیه در هیچ مورد نسبت به وجه التزام مقرر در معاملات مذکوره در ماده ۳۳ و معاملات استقراضی بیش از صدی ۱۵ در سال به نسبت مدت تأخیر حکم نداده و ادارات ثبت بیش از صدی دوازده در سال ورقه لازم الاجرا صادر نخواهند کرد.

قانون اصلاح مواد ثبت اسناد و قوانین دیگر

مصوب ۲۶ مرداد ماه ۱۳۲۰

۲ - ماده ۳۴ اصلاح قانون ثبت مصوب پانزدهم اسفند ماه ۱۳۱۲ و تبصره‌های آن نسخ و ماده زیر به جای آن تصویب می‌شود:

ماده ۳۴ - در مورد معاملات مذکور در ماده ۳۳ و کلیه معاملات شرطی و رهنی راجع به منقول و غیر منقول چنانچه بدهکار در ظرف مدت مقرر از حق خود استفاده نکند بستانکار می‌تواند با درخواست صدور اجرائیه فروش مال مورد معامله را از اداره ثبت بخواهد هر گاه بدهکار در ظرف سه ماه از تاریخ انقضاء مدت حق استرداد نپردازد آگهی مزایده مال مورد معامله از همان مبلغی که در سند تعیین شده به علاوه اجور عقب افتاده و زیان دیرکرد نسبت به اصل وجه از تاریخ انقضاء مدت معامله تا روز مزایده حقوق دیوانی و هزینه مزایده و مالیات حراج منتشر می‌شود و در روز معین از همان مبلغ مزایده شروع و از وجه حاصل از فروش طلب بستانکار پرداخته شده و مازاد پس از وضع حقوق دیوانی و هزینه مزایده و مالیات حراج به بدهکار داده می‌شود چنانچه مال مزبور خریدار نداشته باشد پس از دریافت حقوق و عوارض دولتی به خود بستانکار به همان مبلغ که آگهی شده واگذار می‌گردد.

مؤسسات بانکی از این قاعده اخیر مستثنی می‌باشند و در این صورت ملک مورد معامله به هر حال به طریق مزایده باید به فروش برسد.

تبصره ۱ - املاکی که مورد درخواست مزایده بوده و در تاریخ اجرای این قانون ارزیابی آنها طبق ماده ۳۴ سابق قطعی نشده مشمول این قانون خواهند بود.

تبصره ۲ - در مورد معاملات مذکور در ماده ۳۳ زیان دیرکرد اصل وجه مورد معامله از تاریخ انقضاء مدت مقرر در



قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ شمسی کمیسیون قوانین عدلیه

www.haghkavan.com

سند تعلق خواهد گرفت - در مورد سایر معاملات استقرای تعلق زیان دیرکرد مشروط به تقدیم اظهارنامه یا دادخواست است و از تاریخ ابلاغ اظهارنامه یا تقدیم دادخواست محسوب می شود ولی به طور کلی زیان دیرکرد در صورتی تعلق می گیرد که وجه التزامی بین طرفین در ضمن معامله اصلی یا ضمن هر نوع قرارداد و معامله دیگری به طوری که التزام مزبور راجع به معامله اصلی باشد مقرر نشده و بدهکار در صورت دیرکرد به طور مستقیم یا غیر مستقیم به تأدیه آن ملزم نگردیده باشد.

تبصره ۳ - در معاملات استقرای که موضوع آن مال ذمه باشد از قبیل بیع شرط روغن و امثال آن بستانکار فقط حق دارد اصل طلب خود را با وجه التزام (در صورتی که معین شده باشد) و یا زیان دیرکرد از تاریخ انقضاء مدت مطالبه نماید.

تبصره ۴ - در صورتی که در ظرف سه ماه مهلت مذکور در ماده ۳۴ بدهکار یا بستانکار معامله خود را مستقیماً ختم نماید اداره ثبت اسناد فقط نصب حق اجراء را دریافت خواهد داشت.

۳ - ماده زیر به شماره ۳۴ مکرر به قانون نامبرده افزوده می شود:

ماده ۳۴ مکرر - در معاملات رهنی یا با حق استرداد نسبت به اموال غیر منقول که به ثبت رسیده و یا مدت اعتراض آن گذشته باشد معامله کننده می تواند با قید حق بستانکار مقدم مورد معامله را برای وام های دیگر وثیقه و تأمین قرار دهد. در صورت فک معامله مقدم تمام مال مورد معامله و وثیقه وام بعدی و در صورت عدم فک معامله مقدم و فروش مال هر بستانکار مقدم برای استیفای اصل طلب و اجور و خسارات قانونی بر بستانکارهای بعدی مقدم خواهد بود.

تمام بستانکارهای مذکور در این ماده نسبت به مال مورد معامله بر بستانکاران دیگر حق رجحان خاص خواهند داشت معامله کننده مکلف است در موقع تنظیم سند اینگونه معاملات خصوصیات معاملات قبلی را در سند تصریح نماید و الا به کیفر مقرر در ماده ۱۱۷ قانون ثبت محکوم خواهد شد.

تبصره ۱ - در مورد ماده ۳۴ بدهکار می تواند اصل وجه طلب بستانکار و اجور و خسارات قانونی تا انقضاء مدت را در صندوق ثبت سپرده فک معامله را از اداره ثبت بخواهد و هر گاه منافع مال مورد معامله حق سکنی یا حقوق دیگری باشد که به بستانکار واگذار شده باید حق نامبرده تا آخر مدت مذکور در سند معامله رعایت شود.

تبصره ۲ - هر یک از بستانکاران مذکور در ماده ۳۴ مکرر و هر بستانکار دیگری که حق درخواست بازداشت اموال بدهکار را دارد نیز می تواند به ترتیب مقرر در تبصره فوق فک معامله و مزایده مال مورد معامله را برای وصول طلب خود از اداره ثبت درخواست کند و در این صورت اداره ثبت پس از احراز تودیع کلیه طلب و خسارات قانونی بستانکار در صندوق ثبت به بستانکار اخطار می کند که برای دریافت طلب خود و فک معامله حاضر شود و چنانچه در



قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ شمسی کمیسیون قوانین عدلیه

www.haghkavan.com

ظرف سه روز پس از ابلاغ اخطاریه حاضر نگردد اداره ثبت فسخ و فک معامله را به دفتر تنظیم کننده سند اعلام و به مزایده مال اقدام می نماید.))

ماده ۳۵ - در مورد معاملات مذکور در ماده ۳۳ و به طور کلی در جمیع معاملات استقراضی وقتی خسارت تأخیر تأدیه تعلق خواهد گرفت که وجه التزامی مقرر نشده باشد - محاکم عدلیه و ادارات ثبت در هیچ مورد نسبت به وجه التزام بیش از صدی ۱۵ در سال به نسبت مدت تأخیر حکم نداده و ورقه لازم الاجرا صادر نخواهد کرد.

ماده ۳۶ - خسارت تأخیر تأدیه در صورتی که در محاکم عدلیه مورد مطالبه واقع شود مشمول مواد ۴۲ و ۴۴ قانون تسریع محاکمات خواهد بود و در صورتی که به وسیله اداره ثبت مأخوذ شود از قرار صدی ۱۲ در سال بوده و تمام آن به طلبکار داده می شود.

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 محکوم له داده خواهد شد و هر گاه وجه التزام به وسیله اداره ثبت مأخوذ شود منتهی از قرار صدی دوازده در سال است که تماماً به طلبکار داده می شود.

ماده ۳۷ - نسبت به معاملات مذکور در ماده ۳۳ که قبل از تاریخ اجرای این قانون و پس از ثبت ملک واقع شده مقررات ماده ۳۴ لازم الرعایه خواهد بود.

ماده ۳۸ - در موضوع انتقالات مذکور در ماده ۳۳ که قبل از تاریخ اجرای این قانون واقع شده محاکم مکلفند در مواردی که مطابق ماده مزبور حق تقاضای ثبت به انتقال دهنده داده شده بر طبق ماده ۳۴ حکم به رد اصل و اجور و غیره داده و در مواردی که حق تقاضای ثبت به انتقال گیرنده داده شده است حکم به مالکیت انتقال گیرنده بدهند اعم از اینکه نسبت به ملک مورد معامله تقاضای ثبت شده یا نشده باشد.

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

(((پاورقی: به موجب ماده دوم قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۸ دی ماه ۱۳۱۲ شمسی (دوره نهم) که ذیلاً درج می گردد ماده ۳۸ بالا تفسیر 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 آنکه انتقال دهنده قبل از صدور حکم به تسلیم عین



قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ شمسی کمیسیون قوانین عدلیه

www.haghkavan.com

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 مال بدهد ولو اینکه انتقال دهنده به تسلیم عین مال حاضر شود.))

ماده ۳۹ - حقوقی که در مواد ۳۳ و ۳۴ و ۳۷ و ۳۸ برای انتقال دهنده مقرر است قبل از انقضای مدت حق استرداد قابل اسقاط نیست هر قرارداد مخالف این ترتیب باطل و کان لم یکن خواهد بود خواه قبل از این قانون باشد خواه بعد و اعم از اینکه به موجب سند رسمی باشد یا غیر رسمی.

ماده ۴۰ - تخلف قضات و مأمورین دولت از مقررات مواد ۳۳ و ۳۴ و ۳۵ و ۳۶ - ۳۷ - ۳۸ - ۳۹ مستلزم مجازات انتظامی از درجه ۴ به بالا است.

ماده ۴۱ - در صورتی که در 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.

((پاورقی: ماده ۴۱ بالا به موجب شق دوم ماده اول (قانون مصوب هفتم مرداد ۱۳۱۲ دوره نهم) به طریق زیر اصلاح شده است:

ماده ۴۱ - 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.))

ماده ۴۲ - هر گاه 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 بدن تجدید عرضحال به طرفیت او جریان خواهد یافت.

انتقال دهنده که مطابق مقررات فوق عمل نماید مسئول هر ضرر و خسارتی خواهد بود که از تخلف او بر انتقال گیرنده یا معترض توقیف خواهد شد.

تبصره - هر گاه معترض حقوق ادعاییه خود را به دیگری انتقال دهد آن شخص بدون تجدید عرضحال قائم مقام



قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ شمسی کمیسیون قوانین عدلیه

www.haghkavan.com

او شده و از مواعدی که برای معترض در تاریخ انتقال باقی است استفاده خواهد کرد.

ماده ۴۳) - هر گاه انتقال دهنده معامله خود را به اداره ثبت اسناد اطلاع نداد منتقل الیه به وسیله اظهارنامه که به توسط اداره ثبت ابلاغ می شود به او اخطار خواهد کرد که انتقال را رسماً به اطلاع اداره ثبت برساند - چنانچه مستدعی ثبت پس از رؤیت اخطار در ظرف ده روز انتقال را رسماً به اداره ثبت مطابق ماده ۴۱ اطلاع نداد منتقل الیه معترض شناخته شده و پس از انقضای ده روز فوق الذکر باید در مدت شصت روز عرضحال اعتراض بدهد.

هر گاه انتقال به موجب سند رسمی به عمل آمده باشد اداره ثبت ملک را به اسم انتقال گیرنده اعلان خواهد نمود و به انتقال دهنده اخطار خواهد کرد که اگر اعتراضی دارد تا شصت روز پس از ابلاغ اخطار به عرضحال اعتراض بدهد. ((پاورقی: ماده ۴۳ بالا به موجب شق سوم از ماده اول قانون مصوب هفتم مرداد ۱۳۲۰ (دوره نهم) به طریق زیر اصلاح شده است:

ماده ۴۳ - هر گاه انتقال به موجب سند عادی بوده و انتقال دهنده معامله خود را به اداره ثبت اطلاع نداد چنانچه مدت اعتراض باقی است منتقل الیه مطابق مقررات عرضحال اعتراض می دهد و چنانچه مدت منقضی شده منتقل الیه می تواند به وسیله اظهارنامه به انتقال دهنده اخطار نماید هر گاه مشارالیه معامله را در ظرف مدت ده روز از تاریخ ابلاغ اخطار به تصدیق نموده ملک را به نام انتقال گیرنده ثبت و الا ملک به نام انتقال دهنده ثبت و انتقال گیرنده به موجب ماده ۱۰۵ و ۱۱۴ می تواند انتقال دهنده را تعقیب نماید.

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

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

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

ماده ۴۴ - هر گاه کسی که نسبت به ملک مورد ثبت اقامه دعوی کرده قبل از انقضای مواعدهای مقرر در مواد ۱۷ - ۱۸ و ۱۹ فوت کرده یا مجنون یا محجور شود مستدعی ثبت مکلف است مراتب را به اداره ثبت و پارکه بدایت صلاحیتدار کتباً اطلاع داده و پس از معین شدن قائم مقام قانونی به او از طریق محقق ثبت یا محکمه مربوطه اخطار نماید که مشارالیه در ظرف شصت روز از تاریخ ابلاغ اخطار به دعوا را تعقیب کند.

هر گاه قائم مقام قانونی در مدت مقرر دعوا را تعقیب نکرد محکمه یا محقق ثبت قرار اسقاط دعوا را صادر می کند - این قرار فقط قابل استیناف است.



قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ شمسی کمیسیون قوانین عدلیه

www.haghkavan.com

ماده ۴۵ - اگر به واسطه عدم اقدام در مورد مواد ۱۷ - ۱۸ و ۱۹ ملکی به ثبت رسیده و بعد معلوم شود عدم تعقیب یا عدم ابراز تصدیق به علت فوت یا جنون یا حجر طرف دعوای با مستدعی ثبت بوده و اخطار مذکور در ماده فوق هم با اینکه مستدعی ثبت به فوت یا جنون یا حجر عالم بوده به عمل نیامده است قائم مقام قانونی متوفی و یا مجنون و یا محجور می تواند در ظرف پنج سال از بابت قیمت ملک و اجور و خسارات در محکمه حقوق به وسیله عرضحال جدید بر علیه مستدعی ثبت اقامه دعوی نماید.

مبدأ پنج سال مذکور فوق در مورد وراثت کبیر و وراثی که ولی خاص (پدر یا جد پدری یا وصی منصوب مسلم الوصایه) دارند از تاریخ فوت و در غیر این موارد از تاریخ تعیین قییم یا مدیر تصفیه محسوب می شود.

در مورد این ماده چنانچه مستدعی ثبت محکوم گردد و ملک را قبلاً به دیگری انتقال داده و در موقع اجرای حکم مفلس باشد و ثابت شود برای فرار از ادای حق طرف خود را مفلس کرده به حبس تأدیبی از یک سال تا دو سال محکوم خواهد شد - تعقیب جزایی در این مورد منوط به شکایت مدعی خصوصی است و با استرداد شکایت تعقیب موقوف می شود.

باب سوم - ثبت اسناد

فصل اول - مواد عمومی

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

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

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

- ۱) کلیه عقود و معاملات راجعه به عین یا منافع اموال غیر منقوله که در دفتر املاک ثبت نشده.
- ۲) صلحنامه و هبه نامه و شرکت نامه.

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.

ماده ۴۹ - وظائف مسئولین دفاتر از قرار ذیل است:

- ۱) ثبت کردن اسناد مطابق مقررات قانون.
- ۲) دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده به اشخاصی که مطابق مقررات حق گرفتن سواد دارند.
- ۳) تصدیق صحت امضاء.



قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ شمسی کمیسیون قوانین عدلیه

www.haghkavan.com

۴) قبول و حفظ اسنادی که امانت می‌گذارند.

ماده ۵۰ - هر گاه مسئول 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 مسئول دفتر مراتب را در دفتر ثبت و به امضای شهود رسانیده و این نکته را در خود اسناد قید نماید.

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

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

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

ماده ۵۴ - در مواقعی که مسئول دفتر به واسطه مرض و امثال آن از انجام وظیفه معذور است عمل ثبت به عهده مسئول دفتر دیگری که در آن حوزه مأموریت دارد واگذار خواهد شد.

در مورد ماده ۵۳ اگر مسئول دفتر منحصر به فرد باشد مشارالیه با حضور امین صلح و مدعی‌العموم محل یا نماینده او سند را ثبت خواهد کرد.

ماده ۵۵ - مسئول دفتر باید نمره و تاریخ ثبت را با تعیین دفتری که سند در آن ثبت شده در روی هر سندی که ثبت می‌شود قید کرده و به امضای 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 - مسئول دفتر نباید معاملات اشخاصی را که مجنون یا غیر رشید یا به نحوی دیگر از انحاء قانونی ممنوع از تصرف هستند ثبت نماید مگر اینکه معامله به وسیله قائم‌مقام قانونی اشخاص مزبور واقع شود.

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

ماده ۵۹ - شهادت اشخاص ذیل پذیرفته نخواهد شد:

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

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



قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ شمسی کمیسیون قوانین عدلیه

www.haghkavan.com

- ماده ۶۱** - هر گاه طرفین معامله یا شهود زبان فارسی را ندانند و مسئول دفتر نیز زبان آنها را نداند اظهارات آنها به وسیله مترجم رسمی ترجمه خواهد شد.
- ترتیب تعیین مترجمین رسمی و میزان حقی که برای ترجمه و تصدیق ترجمه و سوادبرداری از نقشه و تصدیق صحت سواد نقشه اخذ می‌شود به موجب نظامنامه از طرف وزارت عدلیه معین خواهد شد.
- ماده ۶۲** - تراشیدن و پاک کردن و الحاق کردن به هر نحوی از انحاء در دفاتر ثبت اسناد و املاک ممنوع است - کلیه الحاقات و آنچه که به جای کلمات تراشیده شده و یا در محل پاک شده نوشته می‌شود از درجه اعتبار ساقط خواهد بود.
- ماده ۶۳** - طرفین معامله یا وکلای آنها باید ثبت سند را ملاحظه نموده و مطابقت آن ثبت با اصل سند به توسط مشارالیه و مسئول دفتر ثبت تصدیق گردد.
- در مورد اسنادی که فقط برای یک طرف ایجاد تعهد می‌نماید تصدیق و امضای طرف متعهد کافی خواهد بود.
- ماده ۶۴** - در صورتی که طرفین معامله و یا یکی از آنها کور یا کر و گنگ بی‌سواد باشند علاوه بر معرفی هر یک از اشخاص مزبوره باید به معیت خود یک نفر از معتمدین خود را حاضر نماید که در موقع قرائت ثبت و امضای آن حضور به هم رسانند مگر اینکه بین خود معرفین کسی باشد که طرف اعتماد آنها است - معتمد مزبور در مورد اشخاص کر گنگ باید از جمله اشخاصی باشد که بتواند با آنها به اشاره مطلب را بفهماند - در مورد این ماده مراتب در سندی که ثبت می‌شود در ستون ملاحظات دفتر باید قید گردد.
- ماده ۶۵** - امضای ثبت سند پس از قرائت آن به توسط طرفین معامله یا وکلای آنها دلیل رضایت آنها خواهد بود.
- ماده ۶۶** - در موقعی که معامله راجع به اشخاص بی‌سواد است علاوه بر معرفی حضور یک نفر مطلع با سواد نیز که طرف اعتماد شخص بی‌سواد باشد لازم است مگر در صورتی که بین خود معرفین شخص باسواد باشد که طرف اعتماد شخص بی‌سواد است.
- ماده ۶۷** - ثبت سند باید برای شخص بی‌سواد قرائت شده و این قرائت و همچنین رضایت مشارالیه باید در دفتر ثبت قید و از طرف معتمد امضا گردد.
- معامله کننده بی‌سواد نیز باید علامت انگشت خود را ذیل ثبت سند بگذارد.
- ماده ۶۸** - هر گاه سندی به واسطه تقصیر یا غفلت مسئول دفتر از اعتبار افتاده باشد مسئول مذکور باید علاوه بر مجازاتهای مقرر از عهده کلیه خسارات وارده نیز برآید.
- ماده ۶۹** - هر گاه بر طبق شرایط مقرر بین طرفین و با اطلاع مراجع ثبت احد متعاملین معامله را فسخ و یا متعهدی تعهد خود را انجام دهد و طرف مقابل حاضر نبوده یا نشود مراجع مزبور پس از ملاحظه قبض صندوق اداره



قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ شمسی کمیسیون قوانین عدلیه

www.haghkavan.com

ثبت حاکمی 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 می‌نماید که حق خود را اخذ و برای باطل نمودن ثبت حاضر گردد.

فصل دوم - آثار ثبت اسناد

ماده ۷۰) - سندی که مطابق قوانین ثبت شده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه مجعولیت آن سند ثابت شود.

((پاورقی: ماده هفتاد بالا به موجب شق چهارم از ماده اول قانون مصوب هفتم مرداد ۱۳۲۰ (دوره نهم) به طریق زیر اصلاح شده است:

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

انکار مندرجات اسناد رسمی راجع به اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال و یا تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال مسموع نیست.

مأمورین قضایی یا اداری که از راه حقوقی یا جزایی 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 تسلیم مال معتبر ندانند به شش ماه تا یک سال انفصال موقت محکوم خواهند شد.

تبصره - هر گاه 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 و 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.

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

ماده ۷۳ - قضات و مأمورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن 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 توجه شود محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری آنها را به



قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ شمسی کمیسیون قوانین عدلیه

www.haghkavan.com

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 مسئول دفتر قید کند و در صورتی که نتواند بنویسد باید دو نفر شاهد تاریخ مزبور را روی لفافه یا پاکت نوشته امضاء و مهر کنند.

ماده ۷۶ - مسئول 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 امانت گذار و تاریخ امانت و اسامی شهود اگر باشند قید می کند و به مهر و امضای امانت گذار و شهود نیز خواهد رسانید.

ماده ۷۷ - اشخاصی که سند خود را امانت می گذارند می توانند قبل از آنکه آنها را در پاکت و یا لفافه دیگری گذارده مهر کنند تقاضای سواد بنمایند در این صورت مسئول 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 هیچ وجه رسمیت ندارد مگر اینکه آن سند قبلاً مطابق مقررات قانون ثبت شده باشد در این صورت دائره ثبت اسناد و املاک می تواند سواد مصدق سند را به طوری که در این قانون مقرر است بدهد.

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

ماده ۷۹ - استرداد اسناد امانتی به این ترتیب به عمل می آید که در ستون ملاحظات دفتر امانت و در مقابل ثبتی که از امانات سند به عمل آمده شخصی که سند را پس می گیرد با حضور دو نفر شاهد رسید نوشته و آن را امضاء می نماید.

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

باب چهارم - دفاتر اسناد رسمی

ماده ۸۱ - در نقاطی که وزارت عدلیه مقتضی بداند برای تنظیم اسناد رسمی دفاتر رسمی به عهده کافی معین خواهد کرد - هر دفتر رسمی اسناد مرکب است از یک نفر صاحب دفتر و لااقل یک نفر نماینده اداره ثبت اسناد.



قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ شمسی کمیسیون قوانین عدلیه

www.haghkavan.com

- ماده ۸۲ -** هیچ دفتری را نمی‌توان رسمیت داد مگر اینکه صاحب آن در ضمن تقاضانامه 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 -** نماینده که از طرف اداره کل ثبت اسناد و املاک برای هر دفتری تعیین می‌شود باید در اوقات کار در دفتر اسناد رسمی حاضر باشد تا هر معامله و تعهدی که واقع می‌شود پس از ثبت در دفتر صاحب دفتر خود ثبت نماید در هر یک از این دو دفتر باید نمره صفحه دفتر دیگری که سند در آن ثبت شده است قید گردد.
- ماده ۸۵ -** هر گاه دفتر اسناد رسمی که باید با رعایت ماده (۸۲) معین شود در محضر یکی از مجتهدین جامع‌الشرایط 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 شناسد 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 - ۶۳) این قانون امضاء نمایند ولی در دفتر ثبت نماینده فقط امضای اصحاب معامله کافی خواهد بود.
- 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) می‌توانند هر نوع معامله و تعهد و نقل و انتقالی را راجع به عین غیر منقول یا منافع آن ثبت نمایند ولی این قبیل اسناد فقط نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد کرده و قائم‌مقام قانونی آنها رسمیت خواهد داشت.
- ماده ۸۹ -** از عایدات حاصله از حق‌الثبت صاحب دفتر به ترتیب ذیل سهم خواهد برد:
تا ششصد ریال در ماه نصف - از ششصد و یک ریال تا چهار هزار ریال نسبت به مازاد خمس - از چهار هزار و یک ریال تا ده هزار ریال نسبت به مازاد از چهار هزار ریال عشر.
- ماده ۹۰ -** عایدات حاصله از حق‌الثبت دفاتر اسناد رسمی پس از پرداخت سهم صاحبان دفاتر جزء عایدات عمومی محسوب و تسلیم خزانه خواهد شد.
- ماده ۹۱ -** به استثنای مواردی که برای دفاتر اسناد رسمی مطابق این قانون ترتیب خاصی معین شده مقررات این قانون در دفاتر اسناد رسمی نیز لازم‌الرعايه و اعتبار اسناد ثبت شده در دفاتر رسمی همان است که در ماده (۷۰ و ۷۱) مقرر شده است.



قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ شمسی کمیسیون قوانین عدلیه

www.haghkavan.com

باب پنجم - اجراء مفاد اسناد رسمی

- ماده ۹۲ -** مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیوان و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم الاجرا است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد.
- ماده ۹۳ -** کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به حاکم لازم الاجرا است.
- ماده ۹۴) -** سندی که باید اجرا شود و صاحب سند تقاضای اجرای آن را نموده به دستور مدیر ثبت به موقع اجرا گذاشته می شود.
- ((پاورقی: این ماده به موجب ماده دهم قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۷ شهریور ماه ۱۳۲۲ (دوره سیزدهم) نسخ شده است.))
- ماده ۹۵ -** عموم ضابطین عدلیه و سایر قوای دولتی مکلف هستند در مواقعی که از طرف مأمورین اجرا به آنها مراجعه می شود در اجرای مفاد ورقه اجراییه اقدام کنند.
- ماده ۹۶) -** اجرای اسناد رسمی مطابق نظامنامه مخصوصی خواهد بود که وزارت عدلیه تنظیم خواهد کرد.
- ماده ۹۷) -** دستور اجرا و رفع اختلافات راجع به عملیات اجرایی با مدیر ثبت است.
- ماده ۹۸) -** مرجع شکایت از اجرای ثبت مدعی العموم بدایت محل است.
- ((پاورقی: مواد ۹۶ و ۹۷ و ۹۸ بالا به موجب قانون مصوب ۱۲ اسفند ۱۳۱۴ (دوره دهم) که در زیر مندرج است اصلاح و در تاریخ ۱۵ خرداد ۱۳۱۶ (دوره دهم) به موجب ماده ۶۵ قانون دفتر اسناد رسمی مواد اصلاحی هم نسخ شده است:
- قانون اصلاح مواد ۹۶ - ۹۷ - ۹۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۲ اسفند ماه ۱۳۱۴ (کمیسیون قوانین عدلیه)
- ماده واحده - مواد ۹۶ - ۹۷ - ۹۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب اسفند ماه ۱۳۱۰ نسخ و به جای آن مواد ذیل تصویب می شود:
- ماده ۹۶ - اجراء اسناد رسمی به دستور مدیر ثبت مطابق نظامنامه وزارت عدلیه به عمل خواهد آمد.
- ماده ۹۷ - به اختلافات مربوطه به مدلول اسناد رسمی که در نتیجه اقدام به اجرای آنها تولید می شود و همچنین به شکایات مربوط به طرز عمل واقدامات اجرایی اداره ثبت اسناد هیأتی مرکب از رییس و مدعی العموم محکمه بدایت و مدیر ثبت محل رسیدگی خواهد نمود.
- هر گاه دستور اجراء به توسط مدیر ثبتی داده شده است که محل مأموریت او در مقر محکمه بدایت نیست هیأت با عضویت مدیر ثبت مأمور در مقر محکمه بدایتی که اجراء ثبت در حوزه آن جریان یافته تشکیل می شود.



قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ شمسی کمیسیون قوانین عدلیه

www.haghkavan.com

در موردی که اجراء مدلول اسناد رسمی که حوزه ثبتی به حوزه دیگر احاله شده باشد نسبت به اختلافات مربوطه به مدلول اسناد رسمی هیأت مزبوره از مدیر ثبتی که دستور اجرا را صادر کرده و رییس و مدعی العموم محکمه همان محل تشکیل خواهد شد و نسبت به شکایات مربوطه به طرز عمل و اقدامات اجرایی هیأت مزبوره از مدیر ثبت و رییس و مدعی العموم محلی که اقدامات اجرایی در آن حوزه به عمل می آید تشکیل می شود.

ماده ۹۸ - در صورتی که هیأت مذکوره در ماده فوق تشخیص دهند که مدلول سند مخالف قوانین مدنی است و یا دستور اجراء مطابق با مفاد سند رسمی نبوده یا تعهدی که امر به اجراء آن شده است متوقف بر مقدمه یا شرطی است که حصول مقدمه یا شرط مورد اختلاف واقع شده و حل آن منوط به رسیدگی بر قضایی است دستور اجراء را ابطال می کند این تصمیم هیأت قابل شکایت نیست لکن در مورد اول ذینفع می تواند به محکمه صالحه مراجعه نماید و در مورد ثانی مدیر ثبت دستور مجدد مطابق با مفاد سند رسمی صادر می کند و در مورد سوم جریان اجرایی ثبت به کلی موقوف مانده و اجراء حکمی که در نتیجه مراجعه ذینفع به محکمه صادر می شود با محکمه است.

در صورتی که شکایت مربوط به طرز عمل و اقدامات اجرایی باشد جریان اجرا موافق نظر هیأت مزبور حسب مورد تعقیب یا تکمیل یا الغاء خواهد شد و این تصمیم نیز قابل شکایت نخواهد بود.

نظریات اعضاء هیأت در این موارد از موجبات رد حاکم مطابق قانون اصول محاکمات حقوق محسوب نخواهد بود.

رسیدگی هیأت مزبوره در جلسه اداری به عمل می آید و ترتیب آن در نظامنامه وزارت عدلیه معین خواهد شد.))

ماده ۹۹ - ادعای مجعولیت سند رسمی عملیات راجع به اجرای آن را موقوف نمی کند مگر پس از اینکه مستنطق قرار مجرمیت متهم را صادر و مدعی العموم هم موافقت کرده باشد.

باب ششم - جرائم و مجازات

ماده ۱۰۰ - هر یک از مستخدمین و اجزاء 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 نکرده اند 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 وسایل متقلبانه دیگر ثبت سندی را از اعتبار و استفاده بیندازد.



قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ شمسی کمیسیون قوانین عدلیه

www.haghkavan.com

- سادساً - اسناد انتقالی را با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده ثبت کند.
- سابعاً - سندی را که به طور وضوح سندیت نداشته و یا از سندیت افتاده ثبت کند.
- ماده ۱۰۱ -** هر گاه 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 منفصل خواهند شد.
- ماده ۱۰۲ -** هر یک از اعضاء ثبت اسناد و املاک قبل از احراز هويت اشخاص و یا اهلیت اصحاب معامله و یا قابلیت موضوع معامله سندی را عمدتاً ثبت نماید به مجازات اداری فوق محکوم خواهد گردید.
- ماده ۱۰۳ -** هر یک از مستخدمین و اجزاء ثبت اسناد و املاک عامداً تصدیقاتی دهد که مخالف واقع باشد در حکم جعل اسناد رسمی خواهد بود.
- ماده ۱۰۴ -** در موارد تقصیراتی که مجازات آنها به موجب این باب معین نشده مستخدمین و اجزاء ثبت اسناد و املاک که مرتکب جرم عمومی و یا تقصیر اداری می شوند موافق مقررات قوانین جزایی 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) هر کس تقاضای ثبت ملکی را بنماید که قبلاً به دیگری انتقال داده یا با علم به اینکه به نحوی از انحاء سلب مالکیت از او شده است تقاضای ثبت نماید کلاهبردار محسوب می شود و همچنین است اگر در موقع تقاضا مالک بوده ولی در موقع ثبت ملک در دفتر ثبت املاک مالک نبوده و معهداً 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 اینکه به نحوی از انحاء قانونی سلب مالکیت از مورث او شده 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 -** هر کس به عنوان اجاره یا عمری یا رقبی یا سکنی و یا مباشرت و به طور کلی هر کس نسبت به ملکی امین محسوب بوده و به عنوان مالکیت تقاضای ثبت آن را بکند به مجازات کلاهبردار محکوم خواهد شد.
- ماده ۱۰۸ -** هر گاه 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 - ۱۰۶ - ۱۰۸ باشد شخص او و امین هر دو بعنوان مجرم اصلی به مجازات کلاهبردار محکوم شده و نسبت به خسارات مدعی خصوصی متضامناً



قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ شمسی کمیسیون قوانین عدلیه

www.haghkavan.com

مسئول خواهند بود.

ب - هر گاه کسی که ملک به نام او به ثبت رسیده مشمول هیچیک از مقررات مواد ۱۰۵-۱۰۶ و ۱۰۸ نباشد شخص مزبور به هیچ عنوان اعم از حقوقی و جزایی قابل تعقیب نیست ولی امین به عنوان مجرم اصلی تعقیب و مطابق ماده ۲۳۸ قانون مجازات عمومی محکوم شده و به علاوه برای جبران خسارت صاحب ملک در توقیف خواهد ماند.

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 می کند.

ماده ۱۰۹ - هر کس نسبت به ملکی که در تصرف دیگری بوده خود را متصرف قلمداد کرده و تقاضای ثبت کند کلاهبردار محسوب می شود اختلافات راجع به تصرف در حدود مشمول این ماده نیست.

ماده ۱۱۰ - در مورد مواد فوق و همچنین در کلیه مواد دیگر این قانون اظهارنامه ای که در مورد ثبت عمومی املاک داده می شود به منزله تقاضانامه است.

ماده ۱۱۱ - در مورد مواد قبل تعقیب متهم موکول به شکایت مدعی خصوصی است.

((پاورقی: به موجب شق پنجم از ماده اول قانون مصوب هفتم مرداد ۱۳۱۲ (دوره نهم) ماده زیر به عنوان ماده ۱۱۱ مکرر به قانون ثبت اضافه شده است و در ماده دوم همین قانون راجع به ماده ۱۱۱ توضیحی داده شده که عیناً نقل می گردد:))

ماده ۱۱۱ مکرر - اگر در مورد مواد ۱۰۷ و ۱۰۸ متهم کسی باشد که املاک موقوفه عام المنفعه را به عنوان متولی یا متصدی و یا املاک مولی علیه را به عنوان ولایت یا قیمومت در تصرف دارد تعقیب جزایی موکول به شکایت مدعی خصوصی نیست.

ماده دوم - مقصود از مواد قبل مذکور در ماده (۱۱۱) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ماه ۱۳۱۰ مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۷ و ۱۰۸ و ۱۰۹ قانون مزبور است.))

ماده ۱۱۲ - در صورتی که مدعی خصوصی قبل از قطعیت حکم نهایی شکایت خود را مسترد داشت تعقیب متروک خواهد شد.

ماده ۱۱۳ - تجدید شکایت از مدعی خصوصی پذیرفته نمی شود.

ماده ۱۱۴ - در مورد مواد ۱۰۵ - ۱۰۶ - ۱۰۷ - ۱۰۸ و ۱۰۹ (به استثنای 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 به واسطه تقاضای ثبت و صدور سند مالکیت به طرف آورده و



قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ شمسی کمیسیون قوانین عدلیه

www.haghkavan.com

مدعی خصوصی به وسیله عرضحال مطالبه نموده و مورد حکم واقع شده جبران ننماید در توقیف خواهد ماند. تعیین میزان خسارت با محکمه‌ای است که به جنبه جزایی رسیدگی کرده ولو اینکه عرضحال خسارت از طرف مدعی خصوصی پس از صدور حکم جزایی داده شده باشد.

خسارت غیر مستقیم (خسارت ناشی از محاکمه) مطابق اصول معموله تعیین و وصول خواهد شد.

ماده ۱۱۵ - هر کس یکی از اعمال مشروحه در مواد ۱۰۵ - ۱۰۶ - ۱۰۷ - ۱۰۸ و ۱۰۹ را قبل از اول اسفند ۱۳۰۸ مرتکب شده و تا اول خرداد ۱۳۰۹ به وسیله تصدیق حق طرف در دفاتر ثبت یا به وسایل 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 داده شده یا به یکی از عناوین مذکوره در ماده ۳۳ انتقال داده شده رهن یا تقاضا دهنده مکلف است حق طرف را در ضمن اظهارنامه خود قید نماید.

در صورتی که رهن یا انتقال دهنده به این تکلیف عمل ننمود مرتهن یا انتقال گیرنده می‌تواند تا یک سال از تاریخ انقضاء مدت حق استرداد یا رهن به وسیله اظهارنامه رسمی حق خود را مطالبه کند - هر گاه در ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه رهن یا انتقال دهنده حق طرف را نداد کلاهبردار محسوب و با رعایت مواد ۱۱۱ - 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 انقضای مدت حق استرداد یا رهن حق مرتهن یا انتقال گیرنده را تأدیه نکند.

تبصره - مرتهن یا انتقال گیرنده 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 - هر کس به موجب سند رسمی نسبت به عین یا منفعت مالی (اعم از منقول یا غیر منقول) حقی به شخص یا اشخاص 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. ((پاورقی: به موجب شق ششم از ماده اول قانون مصوب هفتم مرداد ۱۳۱۲ (دوره نهم) ماده ۱۱۷ بالا به طریق زیر تغییر یافته است:

ماده ۱۱۷ - هر کس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی (اعم از منقول یا غیر منقول)



قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ شمسی کمیسیون قوانین عدلیه

www.haghkavan.com

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.))

باب هفتم - تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک

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

ماده ۱۱۹ - برای ثبت ملک در دفتر املاک علاوه بر مخارج مقدماتی هر ده ریالی ده دینار حق الثبت مأخوذ می شود.

ماده ۱۲۰ - حق الثبت املاک مطابق نظامنامه وزارت عدلیه به اقساط دریافت خواهد شد.

ماده ۱۲۱ - حق الثبت اسم تجارتي از دو ریال طلا تا یک پهلوی است که مطابق نظامنامه وزارت عدلیه اخذ خواهد شد.

ماده ۱۲۲ - حق الثبت شرکتهای مطابق قانون ثبت شرکتهای و حق الثبت شرکتهای بیمه مطابق قانون مصوب ۶ آذر ماه ۱۳۱۰ و حق الثبت شرکتهای حمل و نقل بحری و هوایی معادل یک ربع و حق الثبت شرکتهای حمل و نقل بری معادل یک ثلث حق الثبتی است که مطابق قانون خرداد ۱۳۱۰ برای شرکتهای مقرر است.

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

ماده ۱۲۳ - تعرفه ثبت اسناد به استثنای مواد ذیل برای هر ده ریال دو دینار و نیم است - هر گاه منافع به طور عمومی انتقال داده شود از منافع ده ساله حق الثبت اخذ خواهد شد.

ماده ۱۲۴ - برای ثبت اسنادی که تعیین قیمت موضوع آنها ممکن نباشد برای هر سند ده ریال مأخوذ خواهد شد. برای تصدیقاتی که از اداره ثبت گرفته می شود هر تصدیقی ده ریال و برای المثنی سند مالکیت در صورتی که مطابق ورقه مالکیت قیمت ملک پنج هزار ریال یا کمتر باشد پنج ریال برای هر نسخه و در صورتی که قیمت ملک مطابق ورقه مذکور بیش از پنج هزار ریال باشد ده ریال برای هر نسخه اخذ خواهد شد.

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

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 به عهده مستدعی ثبت است برای مهندسين شبانه روزی بیست ریال و برای نماینده هشت ریال دریافت می شود.

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



قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ شمسی کمیسیون قوانین عدلیه

www.haghkavan.com

املاک گرفته می‌شود.

ماده ۱۲۸) - حق الودیعه اسناد و اوراق از بابت هر بسته ممهور ماهی دو ریال است - حق الودیعه شش ماه قبلاً اخذ خواهد شد.

((پاورقی: این ماده به موجب بند الف ماده اول قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۰ مهر ماه ۱۳۱۷ (دوره یازدهم) به شرح زیر اصلاح شده است:

ماده ۱۲۸ - حق الودیعه اسناد و اوراق از بابت هر بسته ممهور ماهی دو ریال است. حق الودیعه شش ماهه قبلاً اخذ خواهد شد.

برای اسناد و اوراقی که به طور دائم به اداره ثبت امانت داده می‌شود معادل حق الودیعه بیست ریال به طور مقطوع قبلاً تأدیه خواهد شد.))

ماده ۱۲۹ - برای دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده برای هر صفحه که نمونه آن را وزارت عدلیه معین می‌نماید پنج ریال است - کسر صفحه یک صفحه تمام محسوب می‌شود.

ماده ۱۳۰ - برای دادن سواد مصدق از اوراق و اسناد ثبت نشده صفحه سه ریال گرفته می‌شود - کسر صفحه یک صفحه محسوب است.

ماده ۱۳۱) - حق الاجرای اسناد لازم‌الاجرا نیم عشر و از کسی که اجرا بر علیه او است اخذ خواهد شد مگر اینکه دائن بدون حق تقاضای اجرانموده باشد که در این صورت نسبت به آن قسمتی که دائن حق نداشته از خود او مأخوذ می‌گردد.

((پاورقی: به موجب شق چهارم از ماده واحده مصوب ۲۶ مرداد ۱۳۲۰ (دوره دوازدهم) تبصره زیر به ماده ۱۳۱ بالا اضافه شده است:

تبصره - هر گاه طرفین پس از صدور اجرائیه و ابلاغ در خارج صلح نمایند یا قرار اقساط بگذارند یا مهلت بدهند یا مدت یک سال اجرائیه را تعقیب‌نکنند متضامناً مسئول پرداخت نیم عشر خواهند بود و کسی که در نتیجه مسئولیت تضامنی حق اجراء را می‌پردازد می‌تواند آن را از طرفی که قانوناً مسئول پرداخت حق اجراء می‌باشد به وسیله اجراء وصول نماید.))

ماده ۱۳۲ - برای تصدیق صحت هر امضاء پنج ریال مأخوذ می‌شود.

ماده ۱۳۳ - کلیه مخارج و حقوق فوق‌الذکر به استثنای حق الاجرا به عهده طرفی است که تقاضای ثبت می‌نماید مگر آنکه بین طرفین متعاهدین ترتیب دیگری مقرر شده باشد.

ماده ۱۳۴ - سوادهایی که از طرف محاکم و مدعیان عمومی و مستنطقین تقاضا می‌شود از حقوق دولتی معاف



قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ شمسی کمیسیون قوانین عدلیه

www.haghkavan.com

خواهد بود ولی در صورتی که سوادهای مزبوره را بدون علت و سبب تقاضا کرده باشند علاوه بر مجازات اداری دو برابر حق معمولی از تقاضاکننده اخذ خواهد شد.

ماده ۱۳۵ - بر کلیه حقوقی که اداره ثبت به موجب مواد فوق مأخوذ می‌دارد به استثنای حق الاجرا صدی بیست و پنج اضافه می‌شود.

عوائد حاصله از صدی بیست و پنج فوق‌الذکر در حساب مخصوصی گذارده شده و سرمایه ذخیره خاصی را تشکیل خواهد داد - سرمایه مزبور منحصراً و به ترتیب ذیل به مصرف خواهد رسید:

الف - برای تکمیل تشکیلات و توسعه اداره ثبت اسناد و املاک در مملکت منتهی سی درصد.

ب - برای تکمیل تشکیلات عدلیه و توسعه آن در مملکت هفتاد درصد.

صرف ذخیره فوق‌الذکر در غیر موارد مذکور فوق ممنوع است.

ماده ۱۳۶ - در موقع اخذ کلیه حقوقی که اداره ثبت وصول می‌کند مبلغ‌های کمتر از ده دینار ده دینار اخذ خواهد شد.

باب هشتم - مواد مخصوصه

ماده ۱۳۷ - هر یک از مستخدمین ثبت که به عنوان کفالت شغل بالاتری را اشغال نماید حق دارد نصف حقوق رتبه خود و نصف حقوق بودجه‌مقامی را که متکفل است دریافت دارد مشروط بر اینکه شغل بالاتر نمایندگی - مسئولیت دفتر - مدیریت ضبط - معاونت یا ریاست یکی از شعب یادوئار 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 می‌تواند نسبت به آن اراضی تقاضای ثبت نماید.

ماده ۱۳۹ - در هر نقطه که اعلان ثبت عمومی شده و در تاریخ اجرای این قانون موعد مقرر برای تقدیم اظهارنامه‌ها منقضی گردیده و اعلان نوبتی منتشر شده اداره ثبت نسبت به املاکی که اظهارنامه‌های مربوطه 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 می‌شود و یا قبل از این تاریخ ولی در خارج از مدت داده شده است مطابق ماده ۱۳ عمل خواهد شد.

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



قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ شمسی کمیسیون قوانین عدلیه

www.haghkavan.com

ماده ۱۴۰ - املاکی که قبل از تاریخ اجرای 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 هر گاه اولین اعلان نوبتی منتشر نشده باشد ثبت ملک بر طبق مقررات این قانون به عمل خواهد آمد مگر آنکه تقاضاکننده ثبت تقاضا نماید که اعلانات مطابق قانون فوق‌الذکر 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 اجرای این قانون کلیه مواعیدی که در این قانون معین شده به همان ترتیب که در ماده ۱۷ قانون تسریع محاکمات مقرر است محسوب خواهد شد.

ماده ۱۴۲ - قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۱ بهمن ماه ۱۳۰۸ و قانون ثبت اماکن متبرکه و غیره مصوب ۲۹ مهر ماه ۱۳۰۹ نسخ و این قانون از اول فروردین ماه ۱۳۱۱ به موقع اجرا گذارده خواهد شد. چون به موجب قانون دوم آبان ماه ۱۳۱۰ (وزیر عدلیه مجاز است کلیه لوایح قانونی را که به مجلس شورای ملی پیشنهاد می‌نماید پس از تصویب کمیسیون فعلی قوانین عدلیه به موقع اجرا گذارده و پس از آزمایش آنها در عمل نواقصی را که در ضمن جریان ممکن است معلوم شود رفع و قوانین مزبوره را تکمیل نموده ثانیاً برای تصویب به مجلس شورای ملی پیشنهاد نماید) علیهذا (قانون ثبت اسناد و املاک) مشتمل بر یک صد و چهل و دوماده که در تاریخ بیست و ششم اسفند ماه یک هزار و سیصد و ده شمسی به تصویب کمیسیون قوانین عدلیه مجلس شورای ملی رسیده است قابل اجراست.

رییس مجلس شورای ملی - دادگر