

سوکندبه قلم و آنچه می نویسد

حقوق ثبت مرکز وکلای قوه قضائیه

جدیدترین جزوه حقوق ثبت مرکز وکلای قوه قضائیه - آخرین بروز رسانی: زمستان ۱۴۰۳

دکتر امید ملاکریمی

(وکیل پایه یک دادگستری و عضو هیئت علمی)

به کوشش انوریوسفی

موفقیت در آزمون های حقوقی آرزوی شیرینی است؛ این موفقیت هیچ معجون جادویی یا فرمول سری ندارد! این نخستین بار است که کامل ترین و ساده ترین «جزوه حقوق ثبت مرکز وکلای قوه قضائیه» به صورت رایگان قابل دریافت است. این جزوه به روشی ساده - اما شگفت انگیز - موفقیت شما را در ماده امتحانی حقوق ثبت مرکز وکلای قوه قضائیه تضمین می کند. بسیاری از اوونهایی که می خوان در آزمون های حقوقی قبول بشن در انبوه کتاب های موجود در آشفته بازار حقوقی و همچنین شمار زیاد مؤسسات آموزشی، سردرگم هستند و نمی دانند چگونه تصمیم بگیرند و یا نمی توانند به یک تصمیم قطعی برسند. این سردرگمی، طبیعی ست اما فقط یک روز آن! انتخاب هم جزوه و هم کتاب مرجع، انتخاب خوبی نیست؛ نباید دور خود را شلوغ کنیم! تضمین می کنم این جزوه، برای آزمون های حقوقی، کافی است. یه تیکه از کتاب «کیمیاگر» نوشته پائولو کوئیلو رو براتون می آرم: «وقتی با تمام وجود و از درون، چیزی را می خواهید تمام کائنات دست در دست هم می دهند تا خواسته شما را اجابت کنند. آرزوها زبان خداوند هستند، در این جهان حقیقتی بزرگ وجود دارد، هر کس که باشی یا هر عملی که از تو سر می زند و وقتی چیزی را از ته قلبت بخواهی آنگاه این خواسته تو از وجود این جهان سرچشمه می گیرد و تو مأمور انجام آن می شوی» خواستم بگم که اگر این جزوه به دست شما رسیده، حکمتی در آن است!

حیرت‌انگیزی که دنبالش بودید این جزوه است!

داستان من! امید ملاکریمی هستم مدرس دانشگاه، عضو هیأت علمی و وکیل پایه یک دادگستری و همینطور تدوین‌کننده جزوات آزمون‌های حقوقی. می‌خواهم به داستان جالب براتون تعریف کنم، یادمه زمانی که مدرک کارشناسی رو گرفتم خب اوون موقع مثل الان اینجوری در فضای مجازی فایل‌های صوتی یا جزوات در دسترس نبود؛ یه دوستی داشتم که توی کلاسای یکی از مؤسسات آموزشی که توی تهران بود شرکت کرده بود و سر کلاس جزواتی را که اساتید می‌گفتن رو با یه خط خیلی بدی نوشته بود؛ خلاصه من هم که توان شرکت در اوون کلاس‌ها در اون زمان نداشتم ازش خواهش کردم که کپی اون‌ها رو در اختیارم بگذاره، بهم گفت که من اوومدم توی یه خونه‌ای که در شهرستان دارم و برای آزمون وکالت می‌خونم و دسترسی و امکان تهیه کپی ندارم؛ گفت که برو فلان آدرس توی تهران (که آدرس همون مؤسسه آموزشی بود) برو واحد انتشاراتش و جزوات رو بخر! خوشحال شدم و رفتم اونجا، یه آقای مُسِنی توی قسمتِ تکثیر یا همون واحد انتشارات اون مؤسسه نشسته بود و تا گفتم جزوه فلان اساتید رو می‌خواهم بهم گفت دانشجوی مؤسسه هستی؟ گفتم که نه! گفت ببین پسر جون! اینجا یه مؤسسه است که داره کار تجاری انجام می‌ده اینجوری که مثلاً استاد یه جزوه ۲۰۰ صفحه‌ای میده به من که تکثیر کنم و بدم به دانشجویهای همین مؤسسه که کلاس‌های اوون استاد در اوون درس خاص رو شرکت کردن؛ حرفش رو قطع کردم بهش گفتم: «می‌تونم خواهش کنم که همین جزوه‌ها رو به من بدین؟» گفت: «وایسا هنوز حرفم تموم نشده!»؛ گفتم: «ببخشید، بفرمایید!» ادامه داد که «اون استاده که جزوه ۲۰۰ صفحه‌ای تایی رو در اختیار دانشجویها قرار داده اینجوری نیست که کل کلید یا فرمول یا دستورالعمل قبولی رو بده به دست من که تکثیر شه!» ادامه داد که: «همون استاد به بچه‌ها سر کلاس جزوه هم می‌گه که بنویسن و جزوه دست‌نویس می‌شه مکمل این جزوه تایی و گفت جالب‌تر اینکه در همین جزوه تایپ‌شده هم ایراداتی وجود داره که سرکلاس به بچه‌ها می‌گه که اصلاحش کن!» ادامه داد: «بعله اینجور یاس!»؛ خیلی ناراحت شدم از اینکه چرا باید اوون‌هایی که به این کلاس دسترسی دارن یا توان مالی دارن قبول بشن، از طرف دیگه هم از اون دوستم ناراحت شدم که چرا منو پیچوند! زنگ زدم بهش گفتم ماجرا از این قراره؛ متوجه کاری که باهام انجام داده بود شد، خواست جبران کنه، بهم گفت پاشو بیا اینجا و از جزوات نت‌برداری کن، البته بازم نگفت که بهت کپی‌ها رو می‌دم! شاید حق داشت چون هزینه کرده بود و نمی‌خواست یه رقیب اضافه بشه! منم که «مُصر بودن» و «پیگیر بودن» اصن تو ذاتمه کوبیدم رفتم اونجا؛ پنج ساعت توی راه بودم و خلاصه بهم محبت کرد و سه شبانه‌روز ازم پذیرایی کرد و یک دونه از این میزهایی که مُلاها دارن بهم داد که بشینم و یادداشت‌برداری کنم؛ بعد از اینکه کارم تموم شد و با اتوبوس در مسیر برگشت بودم در حالی که داشتم به انگشت بزرگ دست راستم که کبود شده بود (اینقدر که نوشته بودم!) نگاه می‌کردم توی این فکر بودم که اگه یکی این رفیقی که من داشتم رو نداشت و امکان حضور در این کلاس‌ها رو هم به جهت عدم توانایی مالی نداشت مسلماً از پیشرفت باز می‌موند و البته نتیجه، این می‌شد که فقر و زندگی کردن توی نقاط دورافتاده و محروم باعث باز موندن آدم‌های مُستعد می‌شه، البته بگذریم که معدود اساتیدی هم هستند که همه چیز رو در مادیات می‌دونن و اون‌ها هم در خصوص عدم پیشرفت این آدم‌های مستعد مسؤولند؛ تو همین فکر بودم که یهو یه جمله از یکی از معلم‌هام یادم اومد، گفته بود که: «اگر با خدا وعده کنی که یه بخشی از کارت رو در آینده به اون‌هایی که نیاز به خدمت تو دارن تَبَرُعاً خیر کنی جواب خوبی می‌گیری»، خلاصه به اون بزرگ‌بابا («خدا» رو می‌گم) قول دادم که اگه قبول بشم یک به ده پول حاصله از وکالت یا قضاوت و همینطور یک‌دهم از زمانم رو به تدوین جزوات رایگان اختصاص بدم؛ اینجوری شد که سال بعدش، خبر شیرین قبولیم رو بعد از مادرم، به خودش (یعنی خدا) دادم و گفتم بهش که: «از فردا، اجرای وعده رو شروع می‌کنم الان ده سال از اون روز می‌گذره و من تمام جزوات مورد نیاز برای قبولی در آزمون‌های حقوقی رو کامل کردم؛ البته بگم که من نه یک به ده، بلکه نه به ده مالَم و وقتم رو به این مهم اختصاص دادم و البته خدا در تمام این سال‌ها آدم‌هایی رو سرِ راهم گذاشت که بهم کمک کردن و وجودشون مایه رحمت بود؛ خلاصه اینکه به گفته قرآن «رحمت خدا به نیکوکاران نزدیک است!» و من دست‌های او را در کلیه امورم دیدم؛ امروز که این متن را برای اولین بار می‌خونید خُرسندم از اینکه جزواتم روزانه صدها مرتبه دائلود می‌شود و خدا را شاکرم که داوطلبان از کامل بودن و بی‌نقص بودن اون‌ها صحبت می‌کنن؛ من تردید ندارم که مطالعه جزواتم برای موفقیت در آزمون‌ها (البته در کنار خواندن قانون) کافی است. این جزوات کاملاً رایگان است (و دائماً بروز می‌شه) و یه خواهش از شما دارم که فقط یکی از جزوات رو دائلود کنید و اگه به معجزه اون‌ها پی بردین اون‌ها رو به دوستان‌تون معرفی کنین، من برای گسترش این کار خیر به کمک شما نیاز دارم؛ بدون وجود شما محاله که به این منابع کنکوری دست پیدا کنند. البته بدونید این کار خیر شما هم بهتون برمی‌گرده!

«جزوه حقوق ثبت مرکز وکلای قوه قضاییه دکتر ملاکریمی» جهت دریافت جزوات رایگان آزمون‌های حقوقی درخواست‌تان را به [۰۹۳۵۲۲۱۳۱۷۵](tel:09352213175) ارسال کنید

Telegram Channel: [@OmidMollakarimi](https://t.me/OmidMollakarimi) E-mail: mollakarimi.omid@gmail.com Instagram: [@vekalatyar](https://www.instagram.com/vekalatyar) web: mollakarimi.ir

ما در سایت mollakarimi.ir و کانال تلگرام [@omidmollakarimi](https://t.me/omidmollakarimi) و صفحه اینستاگرام [vekalatyar](https://www.instagram.com/vekalatyar)، هر آنچه برای قبولی در آزمون‌های حقوقی نیاز است را به شما خواهیم داد! می‌دانیم که داوطلبان آزمون‌های حقوقی، زمانی که تصمیم می‌گیرند که شروع به خواندن نمایند در انتخاب منابع سردرگم هستند؛ کاری که ما انجام می‌دهیم این است که اوون منابعی رو که برای قبولی کفایت می‌کند رو به طور رایگان در اختیارتون می‌گذاریم و بهتون اطمینان می‌دیم که نیاز به خواندن منابع متعدد نخواهید داشت. در واقع، صدها داوطلبی که از این خدمات استفاده کردند و جواب گرفتن رو می‌تونیم شاهد عملکرد مثبتمون بدونیم. جزوات سایت MollaKarimi.ir و حتی این نوشته دائماً با توجه به سرفصل‌های جدید و آخرین تغییرات قوانین و تست‌های آزمون‌های هر سال، به روز می‌شه و چنانچه پی.دی.اف یا نسخه چاپ‌شده رو در دست دارید بهتره مجدداً از سایت، نسخه به روز رو دانلود کنید. ضمناً ما کارگاهی داریم که متفاوت از بقیه کارگاه‌هاست! اسم کارگاه ما، «کارگاه تولید محتوای حقوقی» است که می‌تونید اینستاگرام [@vekalatyar](https://www.instagram.com/vekalatyar) و تلگرام ما [@omidmollakarimi](https://t.me/omidmollakarimi) رو دنبال کنید تا کلی محتوای حقوقی خوب رو مشاهده و دریافت کنید. در آخر هم باید بگم کافیه به [۰۹۳۵۲۲۱۳۱۷۵](tel:09352213175) واتساپ بدین تا جزوات مورد نیاز آزمون وکالت و قضاوت را برایتان به رایگان ارسال کنم.

تقدیم به تمام کسانی که تابه حال هیچ به آن ما تقدیم نشده است؛ تقدیم به کنشمان!

مطابق با آخرین اطلاعیه مرکز وکلای قوه قضاییه (۱۴۰۳)، فهرست کامل قوانین مرتبط با درس حقوق ثبت همراه با آیین‌نامه‌های مربوط به هر قانون به شرح ذیل است:

درس حقوق ثبت	
صفحه	عناوین قوانین و مقررات
۵	قانون ثبت اسناد و املاک
۷۵	آیین‌نامه قانون ثبت املاک
۹۷	قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی
۱۰۳	آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی
۱۰۸	قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن
۱۱۴	آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن
۱۲۵	آیین‌نامه اجرایی ماده (۸) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن
۱۲۷	آیین‌نامه اجرایی ماده (۱۴) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن
۱۳۱	آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی
۱۶۵	قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول
۱۷۳	سوالات حقوق ثبت آزمون مرکز وکلای قوه قضاییه

تعریف حقوق ثبت: «حقوق ثبت از مجموعه قوانین و مقرراتی تشکیل خواهد شد که ناظر بر ثبت املاک و اسناد است. موضوع ثبت املاک، بحث از وجود عینی و تثبیت آن است. حال آنکه در ثبت اسناد، اساساً کار سردفتر اسناد رسمی ممکن است به وجود آوردن رابطه حقوقی باشد که قبلاً وجود نداشته است. در واقع علت حضور مراجعان در دفترخانه اسناد رسمی، ایجاد و ثبت یک رابطه حقوقی است.»

ثبت املاک (اموال غیرمنقول به ویژه املاک)، ثبت اسناد (مربوط به اموال منقول و غیرمنقول، تعهدات، قراردادهای ...)^۱، ثبت شرکت‌ها، ثبت نام تجاری، ثبت احوال، ثبت اختراع و طرح‌های صنعتی، ثبت مالکیت‌های معنوی و حقوقی ناشی از فکر و اجرای اسناد از شاخه‌های حقوق ثبت است.

دامنه شمول قانون ثبت: با توجه به تعریف حقوق ثبت و نیز قانون ثبت اسناد و املاک (مصوب ۱۳۱۰) با اصلاحات و الحاقات آن، عمده محور و موضوع ما در قانون ثبت دو چیز است: ۱- ثبت املاک؛ ۲- ثبت اسناد. اگرچه در قانون ثبت، در رابطه با ثبت شرکت‌ها، نام تجاری، احوال، اختراع و طرح‌های صنعتی نیز مقررات مرتبط ذکر شده است.

ثبت املاک

املاک: مفرد آن ملک است؛ ملک از نظر حقوق ثبت و در رابطه با ثبت املاک، عبارت است از مال غیرمنقول؛ البته نه به معنای عام آن که در مواد ۱۲ الی ۱۸ قانون مدنی آمده است، بلکه به معنای اخص آن که در عرف هم «ملک و املاک» نامیده می‌شود و فقط شامل زمین و بنای احداثی در آن است. حال، به تبیین اصطلاحات «ثبت عادی» و «ثبت عمومی» می‌پردازیم:

• ثبت اختیاری یا ثبت عادی (تقاضای فردی) = به موجب تقاضا نامه:

اولین قانون مربوط به ثبت اسناد در ایران در سال ۱۲۹۰ هـ.ش به تصویب رسید. اولین قانون ثبت اسناد و املاک را می‌شود به سال ۱۳۰۲ هـ.ش نسبت داد. در مقررات قانون ۱۳۰۲ به موجب قوانینی که در مورد ثبت املاک در سال‌های ۱۳۰۵، ۱۳۰۶ و ۱۳۰۷ تصویب شد به تدریج اصلاحاتی به عمل آمد. قانون بعدی ثبت اسناد و املاک در سال ۱۳۰۸ هـ.ش وضع گردید. در سال ۱۳۰۸، قوانین و مقررات ثبتی قبلی، نسخ و این قانون جدید، جایگزین آن شد. تا سال ۱۳۰۸ هـ.ش، ثبت املاک، **اختیاری** بود. با تجربه‌ای که در اجرای مقررات «قانون ثبت عادی» به دست آمد معلوم شد که ثبت عادی نمی‌تواند هدف‌های مورد نظر قانون‌گذار را برآورده کند.

در اسفندماه ۱۳۱۰ هـ.ش، قانون جدیدی، جایگزین قانون ثبت اسناد و املاک قبلی گردید و همان قانون با اصلاحاتی که بعداً در بعضی مواد آن به عمل آمد، در حال حاضر نیز اجرا می‌گردد. به موجب این قانون، مقررات «ثبت عادی»، ملغی و ثبت املاک، اجباری شد؛ یعنی به استناد قانون ثبت کنونی، ثبت عادی منسوخ گردیده است. قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ به قانون ثبت عمومی [اجباری] معروف شد.

• ثبت اجباری یا ثبت عمومی (به صورت همه‌گیر مثلاً مناطق معینی را یک‌دفعه به ثبت می‌رسانند) = به موجب اظهارنامه:

قانون ثبت اسناد و املاک در ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ هـ.ش تصویب و در اول فروردین سال ۱۳۱۱ به مرحله اجرا گذاشته شد و طی آن قانون، ثبت املاک، **اجباری** اعلام گردید. طریقه قانون ۱۳۱۰ که به وسیله «اظهارنامه»^۲، مالکان را به ثبت ملک دعوت می‌کند، در اصطلاح، «ثبت عمومی» [یا اجباری] نامیده می‌شود. آیین‌نامه این قانون در سال ۱۳۱۱ هـ.ش به تصویب رسید. آیین‌نامه اجرایی یادشده تا سال ۱۳۱۷ هـ.ش معتبر بود و در سال ۱۳۱۷ هـ.ش، آیین‌نامه دیگری (آیین‌نامه قانون ثبت املاک) به تصویب رسید. قانون ثبت اسناد و املاک (مصوب ۱۳۱۰ هـ.ش) و آیین‌نامه مربوط به آن (مصوب ۱۳۱۷ هـ.ش) با اصلاحات آن تا به امروز معتبر است.

در واقع، از تاریخ ۱۳۱۰ هـ.ش، در مناطق اعلام‌شده، ثبت املاک جنبه اجباری پیدا کرد؛ به عبارت بهتر، در این موارد، ثبت املاک **حق مالکین**

^۱ بین «ثبت املاک» و «ثبت اسنادی» که مربوط به اموال غیرمنقول است تفاوت وجود دارد.

^۲ اظهارنامه ثبتی، فرم مخصوصی است که متقاضیان ثبت «بعد از شماره‌گذاری املاک» آن را تکمیل کرده و امضاء کرده و ضمیمه اصل مدارک مالکیت، به اداره ثبت محل، تحویل و به این طریق، درخواست ثبت می‌کنند.

محسوب نمی‌گردد؛ بلکه نوعی تکلیف برای آنان است. اساساً برای همین است که می‌گویند حقوق ثبت املاک از لحاظ موضوعی داخل در قلمرو حقوق عمومی است.

سؤال: حقوق ثبت - اعم از ثبت املاک یا ثبت اسناد - در زمره «حقوق عمومی» طبقه‌بندی می‌شود یا «حقوق خصوصی»؟
قواعد موجود در حقوق عمومی معمولاً از نوع قاعده آمره است؛ اما قواعد حقوق خصوصی خصلت آمرانه نداشته و تابع اراده و قصد افراد است. از این منظر، در پاسخ به سؤال فوق، ضمن رعایت احتیاط باید قائل به تفکیک شد. در پاره‌ای از موارد (نظیر تعلق حقوق دولتی بر ثبت و نیز تنظیم اسناد مطابق قواعد، مقررات و موارد مشابه) حقوق ثبت جزو حقوق عمومی است حال آنکه در برخی از موارد (همانند نقش اراده متعاملین در تنظیم اسناد) حقوق ثبت بیشتر به سمت حقوق خصوصی تمایل دارد.

همانطور که گفتیم از ۱۳۱۱ به بعد در مناطق اعلام‌شده، ثبت املاک جنبه اجباری پیدا کرد اما در ثبت اسناد، اصل بر اختیاری بودن تنظیم اسناد است؛ مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد (مثلاً قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳) لذا حقوق ثبت اسناد از لحاظ توجه به خواست و اراده متعاملین و متقاضیان تنظیم و ثبت سند در قلمروی حقوق خصوصی تعریف خواهد شد.

قانون ثبت اسناد و املاک

مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ با اصلاحات سال ۱۳۹۴ و الحاقات بعدی تا ۱۳۹۹/۱۲/۲۶

باب اول - تشکیلات اداری ثبت

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

- ✓ طبق «قانون تبدیل اداره کل ثبت اسناد و املاک کشور به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور» (مصوب ۱۳۵۲/۲/۳) عنوان «اداره کل ثبت اسناد و املاک» به «سازمان ثبت اسناد و املاک کشور» تغییر یافت. این سازمان، وابسته به قوه قضاییه است و رئیس سازمان، معاون رئیس قوه قضاییه است. رئیس سازمان ثبت (عالی‌ترین مقام سازمان) به مدت ۵ سال از طرف رئیس قوه قضاییه منصوب می‌گردد.
- ✓ در مرکز هر استان یک «اداره کل ثبت اسناد و املاک» تأسیس شده که به تعداد استان‌های کشور می‌باشد؛ ادارات کل ثبت اسناد و املاک هر استان، قائم‌مقام و جانشین سازمان ثبت در استان مربوطه هستند. در شهرستان‌ها نیز یک «اداره ثبت» زیر نظر اداره کل ثبت استان مربوطه انجام وظیفه می‌کند؛ ادارات ثبت اسناد و املاک هر شهرستان، قائم‌مقام و جانشین اداره کل استان در آن شهرستان هستند.



- ✓ در صورت وسعت جغرافیایی به منظور تسهیل در امور ثبت اسناد و املاک، در شهرهای بزرگ به ویژه در مراکز استان‌ها، ادارات ثبت اسناد و املاک شهرستان به مناطق و نواحی مختلف تقسیم می‌شوند.

✓ سازمان ثبت چهار معاونت دارد که عبارت‌اند از:

۱. معاونت امور اسناد
۲. معاونت امور املاک و کاداستر
۳. معاونت توسعه فناوری و خدمات الکترونیک ثبتی
۴. معاونت راهبردی، توسعه مدیریت و منابع

ماده ۲ (مهم) - 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.

✓ «مأمورین ثبتی (اعم از مدیران، نمایندگان و کارمندان ثبت اسناد و املاک)» و «مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی (البته با کمی اغماض)» به عنوان **مأمورین ثبت** تلقی می‌گردند.

✓ **مسئولین و صاحبان دفاتر اسناد رسمی** با ابلاغ و اجازه قانون، به تصدی مربوطه اقدام خواهند نمود گرچه از حیث امور استخدامی و دریافت حقوق از **کارمندان دولت** محسوب نمی‌گردند. در ابلاغ مذکور [در حکم آنها]، صلاحیت نام‌برداران از لحاظ مکانی تعیین می‌گردد.

✓ این ماده به صلاحیت محلی **مأمورین ثبت و سردفتران اسناد رسمی** مربوط است. صلاحیت این مأمورین از نظر انجام وظیفه، منحصر به محلی است که در آنجا مأموریت دارند. با این تفاوت که در **مورد ثبت املاک** بایستی به حوزه‌ای مراجعه شود که ملک در حوزه آن قرار دارد لیکن در **مورد تنظیم اسناد رسمی**، صلاحیت تنظیم سند توسط سردفتر، صلاحیت کشوری است؛ اما سردفتر نمی‌تواند دفتر خود را به خارج از حوزه صلاحیت خود انتقال داده و در آنجا مبادرت به تنظیم و ثبت سند نماید.

✓ **دفاتر اسناد رسمی در حوزه مأموریت خود می‌توانند اسناد** مربوط به املاکی را که در خارج از حوزه دفتر مأموریت خود واقع است **ثبت** بنمایند. صاحبان دفاتر ازدواج و طلاق نیز می‌توانند ازدواج و طلاق اشخاصی را که در خارج از حوزه آن‌ها ساکن هستند ثبت نمایند.

✓ اقدامات صاحبان دفاتر اسناد رسمی خارج از حدود اختیاراتشان اثر قانونی ندارد. اقدام صاحبان دفاتر اسناد رسمی در خارج از حدود اختیاراتشان در **جهت تنظیم اسناد**، فقط اعتبار سند عادی را به اسناد تنظیمی خواهد داد.

✓ **ثبت املاک** تنها باید در **اداره ثبت محل وقوع ملک** انجام گیرد؛ لذا ثبت املاک در غیر آن محل فاقد آثار قانونی است. به عنوان مثال: ملکی که در تهران واقع شده است فقط در اداره ثبت تهران قابلیت ثبت دارد.

✓ اگر سردفتر با نادیده گرفتن قوانین، مبادرت به تنظیم **اسناد** مغایر با مقررات نماید خود رأساً حق ابطال آن اسناد را نداشته؛ لذا ابطال صرفاً به موجب حکم قطعی دادگاه میسر خواهد بود. به عنوان مثال، چنانچه سردفتر مدتی نامحدود برای اعمال خیار ضمن عقد در نظر گیرد گرچه فعل مذکور موجب بی‌اعتباری سند است، اما سردفتر رأساً اختیار ابطال سند را ندارد و آن سند به‌خودی خود ابطال نمی‌گردد.

✓ اگر سردفتری در تهران مبادرت به ثبت معامله مالی غیرمنقولی که در قم قرارداد آن تنظیم شده بنماید، آن سند معتبر بوده و واجد آثار قانونی است.

✓ ثبت ملکی که در خمین (استان مرکزی) واقع شده توسط **اداره ثبت اصفهان** فاقد اثر قانونی است.

مواد ۳، ۴ و ۵ با توجه به اینکه در حال حاضر در تشکیلات ثبت «محقق ثبت» وجود ندارد ملغی شده است.

ماده ۶ (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) (مهم) - برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقر هر دادگاه [تجدیدنظر] استان، هیأتی به نام هیأت نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم‌مقام او و دو نفر از قضات دادگاه [تجدیدنظر] استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل می‌شود. هیأت مزبور به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضایی استان رسیدگی می‌نماید. برای این هیأت یک عضو علی‌البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد.

هیأت نظارت:

✓ در جریان ثبت ملک گاهی بین اشخاص و اداره ثبت، اختلاف حاصل می‌شود؛ مرجع رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبتی «هیأت نظارت» است.

✓ الان هیأت‌های نظارت در ادارات کل ثبت استان تشکیل می‌گردد و جلسات آن حداقل دو بار در هفته خواهد بود و ترکیب اعضای اصلی آن متشکل از سه نفر: رئیس ثبت استان [مدیر کل ثبت استان] یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر استان به انتخاب رئیس قوه قضائیه می‌باشد.

✓ قلمرو صلاحیت مکانی هیأت نظارت، حوزه ثبتی استان مربوطه است نه حوزه ثبتی که قوه قضائیه تعیین می‌کند.

✓ رئیس قوه قضائیه نمی‌تواند از قضات دیوان عالی کشور برای عضویت در هیأت نظارت انتخاب نماید.

✓ صلاحیت هیأت نظارت در مورد اختلافات: باید یک طرف اختلاف، اداره ثبت و طرف دیگر، اشخاص باشند.

✓ آرای هیأت نظارت یا باید به اتفاق آراء صادر شود و یا اگر به اتفاق آراء صادر نشده باشد، نظر اقلیت به طور مشروح و مستدل باید در آن قید شود.

✓ با توجه به نظریه شماره ۴۲۱ مورخ ۵۹/۹/۱۱ شورای نگهبان که در تفسیر اصل ۱۲۷ قانون اساسی صادر گردیده است، انتخاب قضات هیأت نظارت و شورای عالی ثبت به عهده شورای عالی قضایی است و اکنون که قوه قضائیه، جانشین شورای عالی قضایی گردیده، انتخاب قضات عضو هیأت نظارت و شورای عالی ثبت بر عهده رئیس قوه قضائیه (و نه وزیر دادگستری) می‌باشد.

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.

✓ اولین آیین‌نامه قانون ثبت املاک، مصوب ۱۳۱۷/۸/۱۷ وزیر دادگستری است و اصلاحات و الحاقات بعدی آن - از جمله «آیین‌نامه اصلاح موادی از آیین‌نامه قانون ثبت» مصوب رئیس قوه - در این جزوه آمده است.

✓ ماده ۱ آیین‌نامه قانون ثبت، دفاتری که می‌بایست در هر اداره ثبت موجود باشد را برشمرده است. این دفاتر، مجلد بوده و تمام صفحات دفاتر به استثنای دفتر توزیع اظهارنامه و دفتر املاک مجهول‌المالک و دفتر آمار می‌بایست توسط دادستان و نماینده وی، شماره‌گذاری، مهر و امضاء گردیده و مجموع صفحات آن را در صفحه اول و آخر قید شود.

✓ قانون‌گذار در بحث ثبت اجباری املاک، برای دو دفتر ثبت املاک و ثبت قنوت اهمیت خاصی قائل شده است و به همین جهت عنوان می‌دارد که در شهرستان‌ها این دو دفتر می‌بایست در دو نسخه تهیه و پس از ثبت املاک و قنوت یک نسخه از آن به مرکز ارسال تا در جای امن نگهداری شود، البته در اصلاحیه سال ۱۳۸۰ مقرر گردیده دفتر یادشده یک نسخه باشد لیکن از مندرجات دفاتر یادشده میکروفیلم یا اسکن تهیه و به مرکز ارسال گردد.

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

✓ در حال حاضر، منظور از «وزارت عدلیه»، «قوه قضائیه» است.

✓ «دفتر املاک» یکی از مهم‌ترین دفاتر اداره ثبت است که در آن، نام صاحبان املاک ثبت می‌شود. به موجب ماده ۲۱ قانون ثبت، قبل از صدور سند مالکیت، مالکیت مالکین املاک در این دفتر قید و ثبت می‌شود. ثبت اجباری املاک توسط «سازمان ثبت اسناد و املاک کشور» در سطح منطقه‌ای صورت می‌گیرد؛ یعنی در هر استان، «اداره کل ثبت اسناد و املاک» تشکیل می‌شود و چون هر استان از چندین شهرستان و بخش تشکیل شده است؛ لذا ادارات ثبت در شهرستان‌ها و دوائر ثبتی در بخش‌ها ایجاد خواهد شد. هر اداره یا دایره ثبتی، دارای نقش عملکردی در منطقه مربوطه بوده و برای ثبت اجباری املاک بایستی دارای دفاتری باشد.

باب دوم - ثبت عمومی

فصل اول - اعلان ثبت و تحدید حدود

برای ثبت املاک در کشور ما دو شیوه وجود داشته است: ۱: **ثبت عادی (اختیاری)**: در این روش، هر زمان که مالک اراده می‌کرد یا اداره ثبت لازم می‌دید، اقدام به ثبت املاک می‌شد؛ ۲: **ثبت عمومی (اجباری)**: در این نوع از ثبت املاک، اختیار ثبت ملک از مالک سلب و اداره ثبت رأساً مبادرت به ثبت املاک می‌نمایند؛ بنابراین در این روش اولاً ثبت، الزامی و اجباری است، ثانیاً تقاضای ثبت **با اظهارنامه** به عمل می‌آید، ثالثاً ثبت املاک از طریق ثبت عمومی و به صورت همه‌گیر است؛ یعنی ثبت ملک، قبل از اینکه سازمان بخواند مناطق معینی را به یک‌باره به ثبت برساند به تقاضای اشخاص صورت نمی‌گیرد.

در عملیات مقدماتی ثبت ابتدا با اعلام آمادگی ثبت محل، حوزه ثبتی به نواحی مختلف تقسیم می‌گردد و برای اینکه مردم در جریان ثبت عمومی قرار گرفته و اقدام به دریافت و عودت اظهارنامه نمایند، اداره ثبت محل (از طریق سلسله‌مراتب) ضمن دادن آگهی و پلاک کوبی از مالکان دعوت می‌کند که با دریافت اظهارنامه و تکمیل و عودت آن به همراه سایر اسناد و مدارک، اقدام به تثبیت مالکیت املاک خود نمایند تا برای اداره ثبت مشخص گردد که چه اشخاصی، مالک چه املاکی هستند. در ثبت املاک نباید حقوق اشخاص ثالث نادیده گرفته شود. به همین جهت، صورت اسامی افرادی که اظهارنامه را عودت نموده‌اند، توسط اداره ثبت آگهی می‌شود تا اگر کسی اعتراض داشته باشد، به اعتراض وی رسیدگی گردد. ممکن است در این مرحله، اعتراضی به **اصل ملک** واصل نشود.

اداره ثبت محل پس از صدور و انتشار آگهی تحدیدی در روز تعیین شده، پلاک‌های ثبتی را تحدید می‌نماید. در جریان این عملیات افراد می‌توانند پس از تنظیم صورتمجلس تحدید حدود، نسبت به **حدود و حقوق ارتفاقی** اعتراض نمایند که همانند اعتراض به **اصل مالکیت** می‌بایست مراتب اعتراض را به اداره ثبت ارسال دارند. در صورت **عدم اعتراض** به اصل مالکیت و عدم اعتراض به حدود و حقوق ارتفاقی، پیش‌نویس سند مالکیت تنظیم و ملک در **دفتر املاک** به ثبت می‌رسد که به مجموع این اقدامات، «عملیات مقدماتی ثبت املاک» می‌گویند:



اقدامات **ثبت املاک** که با تعامل اداره ثبت، مالکین عرصه، اعیان، حدود و حقوق ارتفاقی صورت می‌گیرد، محدود به همین چهار مرحله است و بقیه موارد، یعنی اقدامات بعد از ثبت ملک نظیر صدور سند مالکیت، مربوط به دوایر ثبت اسناد می‌باشد.

ماده ۹ (اصلاحی ۱۳۳۷) (مهم) - در نقاطی که اداره ثبت موجود است از تاریخ اجرای این قانون و در سایر نقاط پس از تشکیل اداره یا دایره ثبت، وزارت عدلیه، حوزه هر اداره یا دایره ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیرمنقول واقع در هر ناحیه اقدام می‌کند.

• آگهی ثبت عمومی:

- ✓ **ثبت اجباری املاک** توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در **سطح منطقه‌ای** صورت می‌گیرد. ثبت املاک به موجب قانون ثبت ۱۳۱۰ به صورت «ثبت عمومی» یا همان «ثبت اجباری» است؛ در این روش ثبت املاک، ابتدائاً اداره ثبت از طریق نشر آگهی به مردم اطلاع می‌دهد که املاک واقع در فلان بخش ثبتی از فلان شهرستان را می‌خواهد ثبت کند و از تاریخ معلومی مبادرت به توزیع اظهارنامه می‌کند و از اشخاص می‌خواهد **با تکمیل اظهارنامه** و عودت آن به اداره ثبت، تقاضای ثبت ملک خود را نمایند. قبل از این قانون طریق **ثبت عادی** املاک رایج بود. در این طریق، عملیات ثبت **با تقاضای مالک** شروع و ادامه می‌یافت و مالکین بر خلاف **ثبت عمومی**، اجباری برای ثبت املاک نداشتند. از مهم‌ترین موارد مندرج در آگهی موضوع ماده ۹، «تعیین محدوده اجباری ثبت املاک (قطعه یا بخشی که برای ثبت عمومی در نظر گرفته شده است)» و «معین شدن روز انتشار آگهی ماده ۱۰ قانون ثبت (آگهی ثبت مقدماتی)» می‌باشد.
- ✓ اولین آگهی که در اجرای ثبت عمومی انتشار می‌یابد، آگهی ثبت عمومی یا آگهی موضوع ماده ۹ قانون ثبت می‌باشد. این آگهی به منظور **اطلاع عموم** از اجرای ثبت عمومی منتشر می‌شود؛ به عبارت بهتر، آگهی ثبت عمومی جهت اطلاع مالکین منتشر می‌گردد.
- ✓ مهم: پیش‌نویس آگهی موضوع ماده ۹ در ۶ نسخه تهیه و به امضای رئیس سازمان ثبت می‌رسد.
- ✓ مهم: آگهی ثبت عمومی فقط در یک نوبت و در **روزنامه‌های کثیرالانتشار** چاپ و منتشر می‌گردد.
- ✓ در آگهی ثبت عمومی ضمن معرفی حدود بخش یا قطعه‌ای که قرار است ثبت عمومی در آن محدوده انجام شود، تاریخ نشر آگهی مقدماتی موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت نیز در آن درج گردیده و شماره‌گذاری و پلاک‌کوبی و توزیع اظهارنامه اقدام می‌گردد.
- ✓ حوزه ثبتی، محدوده عملیاتی و اجرایی یک واحد ثبتی است.
- ✓ ثبت املاک به موجب قانون ثبت اسناد و املاک (مصوب ۱۳۱۰)، الزامی است؛ مگر در مواردی که قانون، آن را اختیاری بداند.
- ✓ مقصود از اموال غیرمنقول در ماده ۹ قانون ثبت، فقط اراضی و اعیان ایجادشده بر روی اراضی که ملک یا حبس یا وقف یا مورد نذر یا وصیت باشند و نیز قنات و آب رودخانه‌ها و نه‌رهای منشعب از آنهاست. حقوق ارتفاقی و حقوق واگذارشده نسبت به اعیان از قبیل: ژقبی، عمری و سُکنی و معاملات راجع به انتقال منافع ملک، قابل ثبت می‌باشد.
- ✓ گرچه در ماده ۹ قانون ثبت، ذکری از انتشار آگهی نشده است اما در دو ماده ۵ و ۳۶ آیین‌نامه قانون ثبت املاک ۱۳۱۷ به لزوم انتشار آگهی ثبت عمومی اشاره گردیده است. به همین جهت در فاصله مدت مقرر در دو ماده ۹ و ۱۰ قانون ثبت، اداره ثبت (مجری عملیات مقدماتی ثبت) کارهای بعدی نظیر تهیه اظهارنامه، پلاک و غیره را تدارک می‌بیند. ضمناً اداره ثبت محل، موضوع ثبت املاک را به اداره اوقاف اطلاع می‌دهد و اداره اوقاف محل نیز مکلف است مراتب را به **متولیان** موقوفات عام‌المنفعه محل اطلاع دهد تا زمانی که نوبت اول آگهی ثبت مقدماتی (آگهی موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت) منتشر خواهد شد آنان برای تثبیت موقوفه ظرف سی روز با دادن اظهارنامه به ثبت محل اقدام نمایند.
- ✓ ثبت املاک، از بی‌نظمی ناشی از مالکیت اشخاص به ویژه نسبت به اموال غیرمنقول جلوگیری می‌کند و راه معاملات معارض بسته می‌شود.
- ماده ۱۰ (بسیار مهم) - قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه، **حدود ناحیه مزبور و اینکه املاک واقع در آن ناحیه باید به ثبت برسند به وسیله اعلان در جراید به اطلاع عموم خواهد رسید. اعلان مزبور در ظرف ۳۰ روز ۳ مرتبه منتشر می‌شود.**

• آگهی ثبت مقدماتی:

- ✓ در روز تعیین شده در آگهی ثبت عمومی، آگهی ثبت مقدماتی منتشر خواهد شد.
- ✓ آگهی موضوع ماده ۱۰ که معروف به «آگهی مقدماتی» می‌باشد، بعد از انتشار آگهی ثبت عمومی، ظرف مدت سی روز، سه مرتبه در اول و پانزدهم و سی‌ام ماه در روزنامه‌های کثیرالانتشار منتشر و سپس عملیات ثبت عمومی در آن بخش ثبتی شروع می‌شود؛ بنابراین آگهی مزبور در ظرف یک ماه، سه نوبت به فاصله پانزده روز انتشار می‌یابد؛ بنابراین مجموع بازه زمانی انتشار آگهی ثبت مقدماتی، یک ماه خواهد بود.

✓ تاریخ انتشار اولین آگهی ثبت مقدماتی، ابتدای مهلت درخواست ثبت است. این تاریخ، مبداء مهلت تقاضای ثبت (دریافت و عودت اظهارنامه) حساب می‌شود.

✓ اگر اول ماه، روز انتشار اولین آگهی ثبت مقدماتی باشد، آگهی بعدی، به فاصله ۱۵ روز از اول ماه، در وسط ماه و آگهی سوم، آخر ماه منتشر می‌شود.

✓ در آگهی ثبت مقدماتی باید حدود ناحیه ثبتی و املاک واقع در آن ناحیه که باید ثبت گردد، درج و اعلان (آگهی) گردد.

✓ در مفاد آگهی ثبت مقدماتی به کسانی که حق درخواست ثبت دارند تذکر داده می‌شود «اگر شخصی در مهلت مقرر (۶۰ روز) درخواست ثبت ننماید ملک تحت تصرف او به عنوان مجهول‌المالک اعلان می‌گردد»؛ یعنی هر ملکی که در ظرف مهلت مقرر قانونی، اظهارنامه آن عودت نشود - چه اصلاً اظهارنامه دریافت نشود و چه اظهارنامه دریافت شود ولی عودت نشود - مجهول‌المالک تلقی خواهد شد.

✓ اظهارنامه ثبتی، شیوه رسمی تقاضای اجباری ثبت ملک است. اداره ثبت مجری عملیات ثبتی، در بازه زمانی انتشار آگهی موضوع ماده ۹ و ۱۰، پلاک (قطعه فلزی مستطیل شکلی که دارای یک شماره اصلی و یک شماره فرعی می‌باشد^۳)، اظهارنامه و سایر ادوات را تهیه می‌کند.

✓ در آگهی [ثبت] مقدماتی تصریح می‌شود، از زمان تاریخ انتشار اولین آگهی، عملیات مقدماتی ثبت از قبیل شماره‌گذاری املاک و نصب پلاک و توزیع اظهارنامه شروع خواهد شد. به عبارت دیگر، نماینده ثبت در روز انتشار اولین آگهی موضوع ماده ۱۰ برای شماره‌گذاری، پلاک کوبی و دادن اظهارنامه به محل مراجعه می‌کنند.

ماده ۱۱ (اصلاحی ۱۳۳۷/۱۲/۳) (بسیار مهم) - از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ده تا شصت روز باید متصرفین به عنوان مالکیت و اشخاص مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ نسبت به املاک واقع در آن ناحیه به وسیله اظهارنامه، درخواست ثبت نمایند. اداره ثبت مکلف است تا نود روز پس از انتشار اولین آگهی مذکور، صورت کلیه اشخاصی را که اظهارنامه داده‌اند با نوع ملک و شماره‌ای که از طرف اداره ثبت برای هر ملک معین شده در روزنامه‌ها آگهی نماید و این آگهی تا شصت روز فقط در دو نوبت به فاصله سی روز منتشر خواهد شد. مأمور انتشار آگهی‌ها پس از انتشار و الصاق آگهی‌ها باید گواهی انتشار از کدخدای محل یا ژاندارمری یا پاسبان اخذ و تسلیم اداره ثبت نماید و در این موارد کدخدا و سایر مأمورین دولتی باید به مأمورین ثبت مساعدت نموده و گواهی لازم را به مأمور ثبت بدهند.

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 قائم مقام قانونی مدارکی داشته باشد. چنانچه تقاضای ثبت نسبت به این قبیل املاک به یکی از عناوین مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ باشد در صورتی تقاضای ثبت پذیرفته می‌شود که تقاضاکننده مدارکی بر عنوان مذکور یا بر تصرف سابق خود به آن عنوان یا بر تصرف کسی که تقاضاکننده، قائم مقام قانونی او محسوب می‌شود داشته باشد.

• آگهی نوبتی:

✓ «آگهی‌های موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت» موسوم به «آگهی‌های نوبتی» است.

✓ صدر ماده تأکید دارد: اولاً مهلت درخواست و تقاضای ثبت (مهلت دریافت و عودت اظهارنامه)، ۶۰ روز از تاریخ اولین آگهی موضوع ماده ۱۰ است. ثانیاً متصرفین به عنوان مالکیت و اشخاص مذکور در مواد ۲۷ و ۳۲ قانون ثبت باید تقاضای ثبت کنند.

^۳ محتمل است یک ملک، دارای شماره اصلی و فرعی باهم نباشد و ممکن است صرفاً دارای یک شماره اصلی باشد و شماره فرعی ممکن است متعاقباً به پلاک اصلی داده شود. این امکان وجود ندارد که یک ملک بدون اینکه دارای شماره اصلی باشد صرفاً دارای شماره فرعی باشد.

- ✓ اداره ثبت موظف است تا ۹۰ روز پس از انتشار اولین آگهی [ثبت] مقدماتی، آگهی نوبتی موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت را در مورد املاک واقع در بخش ثبتی مندرج در آگهی مقدماتی منتشر نماید. اداره ثبت تکلیف دارد ظرف ۹۰ روز از اولین انتشار آگهی مقدماتی، صورت اسامی تمامی عودت‌دهندگان اظهارنامه ثبتی را با نوع و میزان مالکیت و شماره فرعی و اصلی ملک آگهی نماید.
- ✓ **مهم:** آگهی‌های نوبتی (آگهی‌های موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت) **فقط در دو نوبت به فاصله سی روز** منتشر می‌گردد.
- ✓ پذیرش اظهارنامه از متقاضی ثبت ملک تا وقتی است که آگهی نوبتی منتشر نشده است.
- ✓ مطابق ماده ۱۱ قانون ثبت علاوه بر انتشار آگهی باید نسبت به الصاق آگهی در اماکن مربوطه نیز اقدام شود که به آن آگهی الصاقی نوبتی گویند. فلسفه انتشار آگهی نوبتی این است که اگر کسی نسبت به «ملک مورد تقاضای ثبت» اعتراض دارد در مهلت قانونی ۹۰ روزه اعتراض خود را تقدیم کند.
- ✓ صدور آگهی نوبتی برای این است که اسامی اشخاصی که درخواست ثبت کرده‌اند و مشخصات آنچه درخواست ثبت آن شده است، به اطلاع عموم برسد تا هر کس نسبت به درخواست ثبت مذکور اعتراض داشته باشد در مهلت ۹۰ روز از نشر آگهی نوبتی اقدام شود که به آن آگهی الصاقی نوبتی گویند. معترض ثبتی تا زمان انتشار اولین آگهی نوبتی حق اعتراض و مراجعه به اداره ثبت را ندارد.
- ✓ یک نسخه از آگهی‌های الصاقی نوبتی و تحدیدی به ادارات دارائی، راه و شهرسازی، منابع طبیعی، آب و برق، اوقاف، سازمان زمین شهری، شهرداری و ... باید ارسال گردد.
- ✓ در مورد املاک مجهول‌المالک، برای انتشار آگهی نوبتی، رعایت دستور ماده ۵۹ آیین‌نامه قانون ثبت املاک ضروری است و باقی مطالب درباره آگهی نوبتی املاک مجهول‌المالک، عیناً مانند سایر املاک است.
- ✓ قبل از اصلاحیه آیین‌نامه قانون ثبت در سال ۱۳۸۰، نوبت اول آگهی نوبتی علاوه بر روزنامه‌های کثیرالانتشار باید در روزنامه رسمی هم درج می‌شد؛ اما طبق اصلاحات جدید هیچ آگهی ثبتی در روزنامه رسمی چاپ نمی‌شود، لذا هر دو نوبت آگهی در روزنامه کثیرالانتشار درج می‌گردد.
- ✓ **در آگهی نوبتی، حقوق ارتفاقی ذکر نمی‌شود** اما در زیر آگهی نوبتی قید می‌شود که حقوق ارتفاقی در روز تعیین یا تحدید حدود، مشخص می‌شود. بعداً می‌گوییم در «صورت مجلس تحدید حدود» اینکه اعتراض به «حدود و حقوق ارتفاقی» وجود دارد ذکر می‌شود. انتشار آگهی‌های نوبتی به منظور تثبیت اصل ملک است؛ یعنی مشخص می‌شود که متقاضی، مالک آن ملک می‌باشد یا نه و تثبیت حدود و حقوق و حدفاصل ملک بعداً در موقع تحدید حدود صورت می‌گیرد.
- ✓ سوال: چه کسی مسئول صحت تنظیم و چاپ آگهی نوبتی است؟ رئیس اداره ثبت و مدیر روزنامه.
- ✓ چنانچه اشتباه مؤثری در آگهی نوبتی رخ دهد، آگهی اصلاحی در یک نوبت منتشر می‌شود.
- ✓ درخواست‌های ثبت قبول‌شده (اظهارنامه تنظیم گردیده) املاک، تاریخ انتشار آگهی‌های نوبتی آنها به شرح ذیل است:
 ۱. درخواست‌های ثبت قبول‌شده در فروردین و اردیبهشت و خرداد هر سال در اول مرداد همان سال.
 ۲. درخواست‌های ثبت قبول‌شده در تیر و مرداد و شهریور هر سال در اول آبان‌ماه همان سال. مثلاً ملکی در تاریخ ۱۴۰۳/۴/۱۲ قبول ثبت شده (اظهارنامه تنظیم شده)؛ تاریخ انتشار آگهی‌های نوبتی آن، ۱۴۰۳/۸/۱ و ۱۴۰۳/۹/۱ می‌باشد.
 ۳. درخواست‌های ثبت قبول‌شده در مهر و آبان و آذر هر سال در اول بهمن همان سال.
 ۴. درخواست‌های ثبت قبول‌شده در دی و بهمن و اسفند هر سال در اول اردیبهشت سال بعد. مثلاً اظهارنامه ملک پلاک ۸/۱۲ که در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۲ پذیرفته شده است، تاریخ انتشار آگهی نوبت اول ماده ۱۱ قانون ثبت، مورخ ۱۴۰۳/۲/۱ و مدت اعتراض به آن ۹۰ روز از تاریخ انتشار آگهی مزبور می‌باشد.
- ✓ در مورد نوع تصرف متصرفین مندرج در ماده ۱۱، می‌توان آنها را به دو قسم تقسیم کرد:

۱. تصرفاتی که فعلیت دارد: منظور از «تصرفاتی که فعلیت دارد» این است که در زمان تقاضای ثبت (در زمان ثبت اظهارنامه) ملک مورد تقاضای ثبت، در تصرف متصرف است.

۲. تصرفاتی که فعلیت ندارد: منظور از «تصرفاتی که فعلیت ندارد» این است که ملک مورد تقاضای ثبت، مسبوق به سابقه تصرف است اما در زمان تقاضای ثبت (در زمان ثبت اظهارنامه)، متقاضی ثبت، متصرف آن نمی‌باشد. مثلاً ممکن است قبلاً تصرف داشته و مدتی به سفر رفته باشد و بعد انتشار آگهی ثبت عمومی بفهمد که باید در موقع تقاضای ثبت برگردد؛ یا مثلاً ممکن است ملک متصرفی پدر بزرگ ملاکریمی (متصرف سابق) که مدت‌ها قبل از ثبت عمومی مرده و کسی در زمان ثبت، متصرف آن نیست، توسط وراثتی که در زمان ثبت عمومی، متصرف آن نیستند تقاضای ثبت ملک شود؛ یا مثلاً ملک خریداری شده از مالک، کماکان در تصرف فروشنده بوده و خریدار، قائم‌مقام او باشد. خلاصه اینکه، تصرفاتی که فعلیت ندارد، تصرف فعلی محسوب خواهد شد و از منظر ثبت، این مدل تصرفات، معتبر است.

ماده ۱۲ (اصلاحی ۱۳۲۲/۳/۱۰) - نسبت به املاکی که مجهول‌المالک اعلان شده اشخاصی که حق تقاضای ثبت دارند می‌توانند در ظرف دو سال از تاریخ اجرای این قانون تقاضای ثبت نمایند و پس از گذشتن مدت دو سال، معاملات راجع به آن املاک قبل از تقاضای ثبت در دفتر اسناد رسمی پذیرفته نمی‌شود و صدی ۲۵ از حق‌الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت، علاوه دریافت خواهد شد و نسبت به املاکی که آگهی نوبتی آن منتشر نشده از تاریخ انتشار آگهی نوبتی مذکور در ماده ۱۱ معاملات این املاک به هیچ‌عنوان 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.

✓ مهم: دفاتر اسناد رسمی می‌توانند پس از قبول اظهارنامه ملک سند معامله تنظیم نمایند؛ لذا تنظیم سند معامله برای املاکی که فاقد اظهارنامه ثبتی باشد در دفاتر اسناد رسمی میسر نیست؛ به عبارت دیگر، معاملات «املاکی که تقاضای ثبت نشده» در دفاتر اسناد رسمی پذیرفته نمی‌شود.

✓ قانونگذار در ماده ۱۴۲ ق.ث نسبت به سه دسته از املاک ذیل تسهیلاتی قائل شده است: ۱- املاک مجهول‌المالک (مجهول‌المالک از منظر حقوق مدنی)؛ ۲- املاکی که برای آنها تقاضای ثبت نشده یا در صورت تقاضا، اظهارنامه ثبتی عودت نشده است (مجهول‌المالک از منظر حقوق ثبت)؛ ۳- املاکی که در اجرای قانون اصلاحات ارضی به زارعین واگذار شده یا بشود. در سه مورد فوق، به منظور حصر و تعیین تصرفی هر یک از زارعین، ثبت محل، پرونده‌ای تشکیل داده و خود رأساً اقدام به ثبت نسق زارعانه آنها می‌کند و نهایتاً سند مالکیت صادر می‌شود.

در خصوص مورد سوم، قانونگذار دو جور تسهیلات برای املاک موضوع اصلاحات ارضی قائل شده است: ۱- عدم نیاز به تقاضای ثبت از طرف منتقل‌إلیه؛ ۲- عدم نیاز به انتشار آگهی نوبتی از طرف اداره ثبت. ✓ در موارد ذیل برای ثبت املاک آگهی نوبتی منتشر نمی‌گردد:

۱. طبق ماده ۱۴۲ قانون ثبت، نسبت به املاک مجهول‌المالک و املاکی که درباره آنها تقاضای ثبت نشده و به ثبت نرسیده باشد و در اجرای قانون اصلاحات ارضی به زارعین واگذار شده یا بشود، احتیاج به تقاضای ثبت از طرف منتقل‌إلیه ندارد. در این موارد، ثبت محل مکلف است بر طبق انتقالاتی که واقع شده یا می‌شود بدون انتشار آگهی نوبتی نسبت به صدور سند مالکیت اقدام نماید. فلسفه قانون اصلاحات ارضی این بود که زمین زراعی از مالک گرفته شود و به زارعین داده شود با این شرط که مقداری از زمین به خود مالک برگردانده شود. به زمینی که به مالک برگردانده می‌شد «مستثنیات» و به قطعه زمینی که به زارعین واگذار می‌شد «نسق» یا «نسق زراعی» گفته می‌شد.

۲. وفق ماده ۱۰۴ مکرر آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک (الحاقی ۱۳۲۴/۷/۲۵)، چنانچه پس از ثبت ملک در دفتر املاک، بین مالک ملک (عرصه) و دیگری به موجب سند رسمی توافقی جهت احداث اعیانی در ملک مذکور انعقاد یابد، در صورت تقاضای صدور سند مالکیت برای اعیان از جانب شخصی که طرف قرارداد بوده و در ملک، اعیانی احداث نموده، انتشار آگهی نوبتی لازم نیست.

✓ از نظر حقوق ثبت، ملک مجهول‌المالک، ملک غیرمنقولی است که ظرف مهلت مقرر نسبت به آن درخواست ثبت نشده باشد (اظهارنامه تنظیم نگردیده یا اظهارنامه آن برگشت نشده باشد) هر چند مالک آن معلوم و مشخص باشد.

مواد ۱۲ و ۱۳ مکرر، به موجب قانون ثبت مصوب ۱۳۲۲/۳/۱۰ نسخ صریح شده است.

ماده ۱۴ (بسیار مهم) - تعیین حدود املاک واقع در هر ناحیه متدرجاً [به تدریج و یکی یکی] به ترتیب نمره املاک، مطابق نظامنامه وزارت عدلیه به عمل می‌آید و تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین، برای روز تعیین حدود به وسیله اعلان احضار می‌شوند. این اعلان لااقل بیست روز قبل از تعیین حدود یک مرتبه در جراید منتشر می‌شود.

به علاوه، مطابق نظامنامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.

• آگهی تعیین حدود:

- ✓ پس از نشر اولین آگهی نوبتی، مطابق ماده ۱۴ ق.ت آگهی تعیین حدود فقط در یک نوبت منتشر می‌گردد.
- ✓ هدف از انتشار آگهی تعیین حدود، دعوت از متقاضیان ثبت و مجاورین است. این آگهی، بر خلاف آگهی نوبتی، برای عموم افراد نیست، بلکه به منظور اطلاع کسانی است که در اطراف و مجاورت ملک مورد درخواست، دارای ملک می‌باشند.
- ✓ «تعیین» در حقوق ثبت به معنای تشخیص و تعیین حدود چهارگانه ملک (شمال، جنوب، شرق و غرب) و مشخصات کامل حدود ملک و حقوق ارتفاقی آن و حداقل ملک با املاک مجاور است.
- ✓ «آگهی موضوع ماده ۱۴» به «آگهی تعیین حدود» معروف می‌باشد که به موجب آن از مجاورین ملک و متقاضی ثبت دعوت می‌گردد در محل ملک حاضر گردند که با حضور مأمور ثبت، حدود ملک و حقوق ارتفاقی آن تعیین شود برای تعیین عمومی املاک وفق ماده ۱۴ به ترتیب قیدشده در آگهی نوبتی عمل می‌گردد.
- ✓ روز و ماه تعیین در آگهی موضوع ماده ۱۴ قید می‌گردد. بدین طریق به مجاورین ملک اعلام می‌گردد چنانچه نسبت به حدود ملک یا حقوق ارتفاقی ملک مورد تعیین حق برای خود قائلند ظرف مدت ۳۰ روز از تاریخ تعیین، اعتراض و گواهی دادخواهی از مرجع قضایی را به اداره ثبت تسلیم دارند.
- ✓ مطابق ماده ۶۱ آیین‌نامه قانون ثبت، برای هر ملک حتی الامکان نباید یک آگهی تعیین جداگانه تهیه کرد و با توجه به اهمیت و نوع ملک و استعداد و توانایی نمایندگان لااقل برای ده الی بیست شماره از املاک شهری و اعیانی و قطعات مفروزه، یک آگهی منتشر خواهد شد و در روز تعیین حدود، برای تعیین حدود آنها اقدام خواهد کرد.
- ✓ این آگهی باید حداقل ۲۰ روز قبل از تعیین حدود، یک مرتبه در یکی از جراید حوزه اداره ثبت مربوطه و یا در یکی از جراید نزدیک‌ترین حوزه به آن حوزه ثبتی و یا در یکی از جراید تهران منتشر شود. در برخی موارد، تعیین حدود، به واسطه تجدید جلسه تعیین حدود، در صورتی که هیچ یک از متقاضی ثبت و مجاورین در محل حاضر نگردند مطابق ماده ۱۵ قانون ثبت اعلان تعیین حدود نسبت به آن املاک تجدید می‌شود و اگر برای بار دوم نیز تقاضاکننده و مجاورین هیچ یک حاضر نشوند و تعیین حدود به عمل نیاید، حق الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد.
- چنانچه پس از تجدید آگهی تعیین هیچ یک از متقاضیان ثبت و مجاورین حاضر نشوند ولی به واسطه محصوربودن هر چهار طرف، تعیین حدود امکان‌پذیر باشد، موردی برای اخذ دو برابر حق الثبت برای ملک موصوف وجود نخواهد داشت.
- ✓ احضار دارندگان حقوق ارتفاقی علاوه بر متقاضیان ثبت و مجاورین، لازم است.

- ✓ مهلت انتشار آگهی تحدید حدود بایستی حداقل ۲۰ روز و حداکثر ۶۰ روز قبل از تاریخ عملیات تحدید حدود و صورتمجلس تحدید حدود باشد؛ به بیانی دیگر، وفق ماده ۶۷ آیین‌نامه، فاصله آگهی تحدیدی تا روزی که عملیات تحدید حدود انجام می‌شود، نباید از ۲۰ روز کمتر و از ۶۰ روز بیشتر باشد.
- ✓ در آگهی تحدید حدود نیز رعایت اعلان جمعی املاک ضرورت دارد؛ یعنی اداره ثبت اصولاً برای یک ملک، یک آگهی تحدیدی منتشر نمی‌کند. مطابق ماده ۶۱ آیین‌نامه حتی الامکان نباید برای هر ملکی یک آگهی تحدید حدود اختصاصی و جداگانه منتشر گردد مگر در مواردی که در همان ماده ۶۱ پیش‌بینی شده است.
- ✓ وفق بند ۲۶۸ مجموعه بخش‌نامه‌های ثبتی، در موقع دریافت تقاضای ثبت املاکی که فهرست آنها از سازمان میراث فرهنگی اعلام گردیده مراتب را به مرجع ذی‌صلاح اطلاع داده شده و یک نسخه آگهی تحدیدی به آن سازمان ارسال گردد.
- ✓ در مواردی که حدود مجاورین تحدید گردید و زمان اعتراض برای آنها منقضی و هیچ‌گونه اعتراضی نرسیده باشد یا اعتراض شده اما تکلیف آن معین شده باشد و در مورد اراضی که پیرو قانون اصلاحات ارضی به زارعین واگذار گردیده و همچنین در مورد اعیان مستحدثه در عرصه متعلق به دیگری که سابقاً به ثبت رسیده و با توافق مالک عرصه ایجاد شده است، نیازی به انتشار آگهی تحدیدی نمی‌باشد.
- ✓ علاوه بر انتشار روزنامه موضوع ماده ۱۴ قانون ثبت در شهرها، به محل هر یک از املاک آگهی الصاق و در روستاها و دهات‌ها در محل‌های عمومی چند نسخه آگهی الصاق و انتشار آن را کدخدایان محل گواهی می‌نمایند.
- ✓ در مورد اراضی که در جریان اجرای قانون اصلاحات ارضی به زارعین منتقل گردیده نسبت به انتشار آگهی الصاقی تحدید حدود باید اقدام شود.
- ✓ مهم: مطابق ماده ۹ آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم توسعه، در خصوص صدور اسناد مالکیت روستاهای بالای ۲۰۰ خانوار در صورتی که برای محدوده مورد عمل درخواست ثبت نشده و یا تحدید حدود به عمل نیامده باشد رأی به تحدید حدود قطعات به نام متصرفین صادر می‌گردد تا با انتشار آگهی الصاقی در محل و تعیین شماره فرعی در صورت لزوم نسبت به تحدید حدود قطعات و صدور سند مالکیت اقدام گردد.
- ✓ مهم: آگهی تحدید حدود عمومی (اسم دیگر اعلان تحدید حدود)، بر اساس ترتیب «شماره پلاک ثبتی» تهیه و منتشر می‌شود.
- ✓ مهم: در صورتی که حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی، تثبیت شده باشد آگهی تحدید برای یک بار هم منتشر نمی‌شود.
- ماده ۱۵- اگر تقاضاکننده در موقع تحدید، خود یا نماینده‌اش حاضر نباشد، ملک مورد تقاضا با حدود اظهارشده از طرف مجاورین تحدید خواهد شد.
- هرگاه 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 حق الثبت ملک، دو برابر اخذ خواهد شد.
- تبصره (مهم) (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - هرگاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد تحدید حدود بدون انتشار آگهی با تبعیت از حدود مجاورین به عمل خواهد آمد و در این مورد، در صورتی که یک یا چند حد ملک مورد تحدید از اموال عمومی مربوط به دولت و شهرداری و یا حریم قانونی آنها باشد تحدید حدود با حضور نمایندگان سازمان‌های ذی‌ربط به عمل خواهد آمد و عدم حضور نماینده مزبور مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود.
- ✓ مستدعی ثبت فقط می‌تواند ابنیه و اجزایی که در داخل اظهارنامه می‌باشد را در موقع تعیین حدود معرفی کند و نماینده باید معرفی مالک یا نماینده‌اش را وقتی معتبر بشناسد که تصرفات او در قسمت معرفی شده محرز باشد و الا از تعیین حدود خودداری می‌نماید.
- ✓ در صورتی که بتوان از روی حدود املاک مجاور، حدود ملکی را تعیین نمود، تجدید آگهی و اخذ دو برابر حق الثبت، مورد نخواهد داشت.

✓ در مورد املاک مشاعی که نسبت به قسمتی از آن سابقاً درخواست ثبت شده و تحدید حدود انجام گردیده چنانچه نسبت به بقیه، درخواست ثبت شود، تحدید مجدد لازم نیست.

✓ هرگاه در وسط ملکی، اشخاص دیگر، ملک داشته باشند، نقشه قطعات مزبور هم ترسیم و در صورت مجلس تحدید حدود مراتب با ذکر موقعیت مکانی و حدود و مشخصات با طول و مساحت، تصریح خواهد شد.

✓ در مواردی که رأی هیأت نظارت، تصریح بر تجدید آگهی‌های نوبتی دارد عملیات تحدیدی در صورتی تجدید خواهد شد که در رأی هیأت نظارت قید شده باشد؛ در غیر این صورت، تحدید به قوت خود باقی است. (بند ۳۵۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹ اصلاحی)

✓ قبلاً گفتیم که طبق ماده ۱۴۴ قانون ثبت، آگهی تحدید حدود نسبت به اراضی مشمول قانون اصلاحات ارضی منتشر نمی‌شود و به جای انتشار آگهی تحدید حدود در روزنامه‌های کثیرالانتشار، آگهی الصاقی انجام می‌شود. طبق ماده موصوف، «با اجرای مقررات اصلاحات ارضی، نسبت به هر ملک، تحدید حدود قطعات مورد تصرف زارعین و یا سهم اختصاصی مالک در صورت تقسیم و یا مستثنیات قانون اصلاحات ارضی فقط با انتشار آگهی الصاقی پس از استعلام از اداره تعاون و امور روستاهای محل، انجام می‌گیرد. هرگاه املاک مشمول قانون اصلاحات ارضی متصل به هم باشند، می‌توان تحدید حدود قطعات را ضمن یک آگهی الصاقی انجام داد...»

✓ **مهم:** در روز تحدید حدود ممکن است یکی از موارد زیر اتفاق بیافتد:

۱. **حالت اول:** درخواست‌کننده ثبت یا نماینده وی و نیز مجاورین در محل حاضر باشند: در این صورت، نماینده ثبت مطابق اظهارات درخواست‌کننده ثبت یا نماینده وی مبادرت به تحدید حدود می‌نماید. در این صورت، اگر مجاورین نسبت به اظهارات درخواست‌کننده ثبت در تعیین حدود ملک، معترض باشد، اعتراض خود را اعلام نموده و نماینده در صورت مجلس تحدید حدود منعکس می‌نماید؛ به هر حال، در این حالت، تحدید حدود املاک انجام می‌شود.

۲. **حالت دوم:** درخواست‌کننده ثبت یا نماینده او در محل حاضر بوده؛ ولی مجاورین حضور نداشته باشند: در این صورت نیز نماینده ثبت مطابق اظهارات درخواست‌کننده ثبت مبادرت به تحدید حدود می‌نماید. در واقع، در این حالت، به تبعیت از حدود ملک مورد تقاضا، تحدید حدود می‌گردد.

۳. **حالت سوم:** درخواست‌کننده ثبت در محل حاضر نباشد؛ اما مجاورین حاضر باشند: در این صورت تحدید حدود با حدودی که مجاورین تعیین می‌کنند انجام خواهند شد؛ در واقع، در این حالت، به تبعیت از حدود مجاورین، تحدید حدود می‌گردد.

۴. **حالت چهارم:** درخواست‌کننده ثبت و مجاورین هیچ‌کدام در محل حاضر نباشند: در این صورت باید وضعیت تحدید حدود املاک مجاور بررسی گردد به این طریق که اگر حدود مجاورین سابقاً تعیین و تثبیت شده باشد، باید حدود آنها، ملاک تعیین حدود ملکی که نسبت به آن درخواست ثبت شده قرار گیرد. چنانچه حدود مجاورین تثبیت نشده باشد، وفق ماده ۱۵ قانون ثبت باید آگهی تجدید شود و اگر برای بار دوم هیچ‌کدام از درخواست‌کننده و مجاورین حاضر نباشند حق‌الثبت ملک، دو برابر اخذ خواهد شد. البته باید متذکر بود در مورد املاکی که در جریان قانون اصلاحات ارضی به زارعین واگذار گردیده حتی در صورت عدم حضور هیچ یک از مالک یا مجاورین، تحدید حدود انجام خواهد گرفت.

به عبارت دیگر، چنانچه پس از تجدید «اعلان [یا همان آگهی] تحدید حدود»، هیچ یک از متقاضیان و مجاورین مجدداً در محل حاضر نگردند دو حالت پیش خواهد آمد: ۱- اگر اطراف ملک مورد تحدید، محصور باشد و بتوان حدود ملک مورد نظر را تحدید کرد، این کار انجام می‌شود؛ ۲- چنانچه تحدید حدود به عمل نیاید، حق‌الثبت ملک، دو برابر اخذ خواهد شد.

✓ **خیلی مهم:** حد فاصل، آثار مشخص‌کننده منتهی‌الیه هر حد با مجاورین آن می‌باشد و از آنجا که حد فاصل غالباً به صورت دیوار است در عرف ثبتی از حالات ذیل جهت تشریح صور مختلف استفاده می‌گردد:

۱. اگر از عبارت «حد ... ، دیواری است به پلاک ...» استفاده شود، حد فاصل و دیوار، متعلق به ملک مورد تحدید است. مثال: حد جنوبی پلاک ۱۴ در سند مالکیت چنین قید شده «جنوباً دیواری است به پلاک ۱۳» وضعیت مالکیت دیوار بین پلاک ۱۳ و ۱۴ اینگونه است که دیوار، متعلق به مالک پلاک ۱۴ است.
 ۲. اگر از عبارت «حد ... ، دیوار پلاک ... است» استفاده شود، حد فاصل یا همان دیوار، متعلق به ملک مجاور مورد تحدید است. مثال: در سند مالک بلوک شماره ۲۵ قید شده است که «حد شرقی به دیوار پلاک ۲۶ می‌باشد»، دیوار، متعلق به مالک پلاک ۲۶ می‌باشد.
 ۳. اگر از عبارت «حد ... ، دیوار اشتراکی یا دیوار است اشتراکی با پلاک ...» استفاده شود، دیوار و یا حدفاصل، مابین ملک مورد تحدید و ملک مجاور، مشترک می‌باشد.
 ۴. اگر از عبارت «حد ... ، دیوار به دیوار پلاک ...» استفاده شود، حد فاصل یا همان دیوار هر یک از ملک مورد تحدید و مجاور به صورت مجزا ایجاد شده است.
- ✓ مسأله: حد شمالی پلاک ۳۴ به این شرح می‌باشد: «شمالاً در سه قسمت که قسمت دوم شرقی است اول به طول ۴ متر به دیوار پلاک ۲۸؛ دوم به طول ۲ متر دیواری است به پلاک ۲۹؛ سوم به طول ۷۸ متر دیواری است به دیوار پلاک ۲۹ مزبور»؛ دیوارهای فاصل، متعلق به کدام مالکین است؟ دیوار قسمت اول، متعلق به پلاک ۲۸، دیوار قسمت دوم، متعلق به مالک پلاک ۳۴، در خصوص دیوار قسمت سوم، هر یک از مالکین پلاک‌های ۳۴ و ۲۹، دارای دیوار مجزا می‌باشند.
- ✓ چنانچه پس از انتشار آگهی تحدید حدود، ملکی تحدید حدود نشده باقی مانده یا آگهی آن یا تحدید حدود به عمل آمده آن باطل و تجدید شود در صورتی که با استناد به تبصره ذیل ماده ۱۵ قانون ثبت نتوان آن را تحدید نمود، مالک ملک می‌تواند با پرداخت هزینه قانونی، درخواست صدور و انتشار آگهی «تحدید حدود اختصاصی» نماید.
- ✓ تحدید حدود املاکی که حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد، بدون انتشار آگهی تحدیدی و با تبعیت از حدود مجاورین انجام می‌شود؛ بنابراین می‌توان گفت که دو نوع تحدید یا تعیین حدود وجود دارد: ۱- تحدید حدود متزلزل؛ ۲- تحدید حدود تثبیت شده.
- ۱- **تحدید حدود متزلزل:** تحدید حدودی است که یا مهلت اعتراض سی‌روزه آن سپری نشده و یا پس از اعتراض از طرف ذینفع، هنوز این اعتراض در دادگاه صلاحیتدار مورد رسیدگی واقع نشده و یا حکم قطعی نسبت به آن صادر نشده و یا اینکه پس از اعتراض از طرف ذینفع و قبل از صدور حکم قطعی، این اعتراض از طرف معترض مسترد نگردیده باشد.
- ۲- **تحدید حدود تثبیت شده:** عکس مورد بالاست یعنی هر گاه مهلت اعتراض سی‌روزه نسبت صورتمجلس تحدید حدود از طرف ذینفع منقضی گردیده و یا اینکه پس از اعتراض از طرف معترض به حدود و حقوق ارتفاقی، منجر به صدور حکم قطعی گردیده و یا اینکه معترض پس از اعتراض به صورتمجلس تحدید حدود و قبل از صدور حکم از طرف دادگاه صلاحیتدار، اعتراض خود را مسترد کرده باشد، تحدید حدود تثبیت شده خواهد بود.
- ✓ اصلی به نام «تبعیت تحدید حدود املاک بعدی از تحدید حدود املاک ماقبل» در حقوق ثبت وجود دارد. مثلاً اگر بخواهیم ملک شماره ۳ را تحدید حدود کنیم، باید از تحدید حدود ملک شماره ۲ تبعیت کنیم مشروط بر اینکه تحدید حدود ملک شماره ۲ تثبیت شده باشد؛ ولی اگر این تحدید حدود متزلزل باشد، تحدید حدود ملک شماره ۳ از تحدید حدود ملک شماره ۲ تبعیت نخواهد نمود و می‌بایست اداره ثبت یک نوبت مبادرت به انتشار آگهی تحدیدی نماید. با توجه به مطالب فوق، در بحث تحدید حدود و حقوق ارتفاقی می‌توان این گونه عنوان داشت که: الف- چنانچه تحدید حدود املاک مجاور، تثبیت شده باشد، احتیاج به انتشار آگهی تحدیدی نبوده و به تبعیت از حدود املاک مجاور، ملک مورد نظر را تحدید حدود می‌نمایند. ب- اگر املاک مجاور، تحدید حدود نشده باشد و یا اینکه تحدید حدود املاک مجاور، متزلزل باشد، در این صورت، اداره ثبت مبادرت به انتشار اعلان تحدید حدود، آن هم فقط برای یک بار می‌نماید.

✓ با تنظیم صورتمجلس تحدید حدود، هر چهار مرحله عملیات ثبت مقدماتی به اتمام می‌رسد. نماینده ثبت در صورت عدم مواجهه با مانع قانونی مبادرت به تنظیم پیش‌نویس سند مالکیت نموده و آن را تحویل بایگانی اداره ثبت می‌کند و همچنین کارمند ذیصلاح، مفاد پیش‌نویس سند مالکیت را در دفتر املاک ثبت نموده و دفتر املاک به امضای رئیس اداره ثبت یا نماینده قانونی وی رسیده و به درخواست متقاضی ثبت از روی دفتر املاک، سند مالکیت صادر و تحویل وی می‌شود.

✓ حق الثبت املاک، قبل از ورود به دفتر املاک می‌بایست توسط متقاضی تودیع گردد.

✓ می‌دونیم که مطابق ماده ۲۹ قانون مدنی «اشخاص نسبت به اموال دارای علاقه‌های زیر می‌باشند: الف- مالکیت اعم از عین یا منافع؛ ب- حق انتفاع؛ ج- حق ارتفاق نسبت به ملک غیر»؛ از میان این علایق یا حقوق تنها مالکیت نسبت به عین، قابل ثبت است. اعیان املاک، یا به اشخاص حقوق خصوصی (اعم از حقیقی یا حقوقی) تعلق دارد یا به اشخاص حقوق عمومی. اگر مال غیرمنقول به دسته اول تعلق داشته باشد، قابل ثبت می‌باشد اما در مورد مالکیت اشخاص حقوق عمومی موضوع قابل بحث است؛ این املاک دو جور است:

یک: املاک خالصه (یعنی ملک اختصاصی دولت و شهرداری)؛ **دو:** املاک جزو مشترکات عمومی نظیر شوارع عام، جنگل‌ها، که خود به دو دسته تقسیم می‌گردد. بعضی از آنها قابل تملک خصوصی است زیرا بیم دستبرد و تجاوز توسط اشخاص ثالث نسبت به این املاک وجود دارد مانند مراتع، جنگل‌ها و گورستان‌های عمومی که قابل ثبت است اما بعضی دیگر از مشترکات عمومی با توجه به طبیعت و خصلت آنها قابل تملک خصوصی نمی‌باشد مانند شوارع عام، پارک‌های عمومی، کوه‌ها و دریاها لذا این قبیل املاک، قابل ثبت نخواهد بود. به عنوان یک قاعده، کلیه املاکی که در قلمروی حقوق خصوصی و عمومی است همگی قابلیت ثبت خواهد داشت مگر آن دسته از مشترکات عمومی که قابلیت تملک خصوصی نداشته باشد.

ملکی که جزو مشترکات عمومی غیرقابل ثبت قرار دارد، ممکن است تغییر طبیعت و ماهیت بدهد و همچنین ملک خصوصی اشخاص نیز قابلیت تغییر دارد و ممکن است هر کدام از دسته‌های فوق به دسته دیگر تبدیل شود. مثلاً ملک خصوصی قابل ثبت، به ملک عمومی غیرقابل ثبت تبدیل شود بالعکس.

اگر ملک عمومی غیرقابل ثبت، به ملک خصوصی قابل ثبت تبدیل شد، می‌توان نسبت به آن درخواست ثبت نمود اما اگر «ملک خصوصی قابل ثبت» به «ملک عمومی غیرقابل ثبت» تبدیل شود حالات زیر قابل تصور است:

۱: اگر ملک، ثبت و برای آن سند مالکیت صادر شده باشد، در هنگام تبدیل به مشترکات عمومی غیر قابل ثبت، می‌بایست مراتب در ستون دفتر املاک و سند مالکیت درج گردد.

۲: اگر ملک مورد نظر، ثبت نشده باشد (یعنی در دفتر املاک وارد نشده باشد و ملاً برای آن سند مالکیت صادر نشده باشد)، مراتب در دفتر توضیع اظهارنامه ذکر و از ادامه عملیات ثبت مقدماتی ثبت به نام اشخاص حقوق خصوصی خودداری می‌شود.

۳: هرگاه یک قسمت ملک، تغییر طبیعت داده و قسمت دیگر کماکان به حالت سابق بماند، اگر ملک ثبت نشده باشد (یعنی برای ملک مذکور آگهی تحدیدی و غیره منتشر نشده باشد)، نسبت به قسمت باقی‌مانده، آگهی، صادر و عملیات مقدماتی ثبت، نسبت به باقی‌مانده ادامه می‌یابد اما اگر ملک، ثبت شده و سند مالکیت نیز صادر شده باشد، قسمت باقی‌مانده، تحدید حدود شده و حدود باقی‌مانده را در دفتر ثبت املاک و نیز ثبت اولیه درج و سند مالکیت اولیه از مالک اخذ و بایگانی شده و سند مالکیت با حدود جدید به نام مالک قبلی صادر می‌شود.

فصل دوم - اعتراض

ماده ۱۶ (بسیار بسیار مهم) - هرکس نسبت به ملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد، باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز اقامه دعوی نماید. عرض حال مزبوره مستقیماً به اداره یا دایره یا شعبه ثبتی که در ضمن اعلان نوبتی معین شده است تسلیم می‌شود، در مقابل عرض حال باید رسید داده شود. در صورتی که عرض حال در مدت قانونی داده شده باشد، اداره ثبت، آن را نزد دفتر محکمه‌ای که مرجع رسیدگی است ارسال می‌دارد. اگر اداره ثبت تشخیص دهد که عرض حال

خارج از مدت داده شده، کتباً نظر خود را اظهار خواهد کرد و به حاکم محکمه ابتدایی محل اطلاع می‌دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری موافق نظام‌نامه وزارت عدلیه [قوه قضاییه] رسیدگی کرده رأی دهد. رأی حاکم محکمه ابتدایی در این موضوع قاطع است.

• سه جور اعتراض داریم:

۱. **اعتراض به اصل ملک** که ممکن است کلی یا جزئی باشد: اعتراض کلی حالتی است که شخص ثالث نسبت به تمامیت مورد تقاضای ثبت اعتراض کند و ادعای مالکیت نسبت به کل ملک کند. اعتراض جزئی یعنی اینکه شخص ثالثی نسبت به جزئی از ملک مورد تقاضای ثبت، اعتراض داشته باشد و ادعای مالکیت نسبت به جزئی از ملک موصوف را نماید. (۹۰ روز از اولین آگهی نوبتی)

۲. **اعتراض به حدود ملک مورد تقاضای ثبت** که فقط املاک مجاور می‌توانند نسبت به حدی که با متقاضی ثبت مجاور دارند اعتراض کنند. (۳۰ روز از صورتمجلس تحدیدی)

۳. **اعتراض به حقوق ارتفاقی** که علاوه بر مجاور، غیر مجاور نیز می‌تواند نسبت به ملک مورد تقاضای ثبت در خصوص وجود حقوق ارتفاقی در ملک مورد ثبت، اعتراض کند. (۳۰ روز از صورتمجلس تحدیدی)

به مجرد اعتراض، بر روی پرونده ثبتی (در اعتراض به اصل ملک بر روی **اظهارنامه** و در اعتراض به حدود و حقوق ارتفاقی بر روی **اظهارنامه و صورتمجلس تحدید حدود**) توسط اداره ثبت «مهر اعتراض» زده شده و به معترض رسید کتبی داده می‌شود. چنانچه در آگهی تحدید حدود، اشتباه مؤثری رخ دهد چون محاسبه مهلت اعتراض به تحدید حدود و حقوق ارتفاقی، تاریخ تنظیم صورتمجلس تحدید حدود است نه تاریخ آگهی تحدید حدود، بنابراین اشتباه در آگهی تحدید حدود، هیچ گونه تأثیری در انتشار مجدد این آگهی ندارد. به عبارت بهتر، هر گاه در آگهی تحدیدی اشتباهی رخ دهد، این آگهی مجدداً منتشر نخواهد شد.

✓ **مهم:** منظور از **اعتراض بر ثبت، اعتراض بر تقاضای ثبت** است؛ در اعتراض به ثبت، اعتراض‌کننده (معترض) به طرفیت معترض علیه که همانا متقاضی ثبت است طرح اعتراض می‌کند. مدت اعتراض به اصل ملک، از اولین نشر آگهی نوبتی، ۹۰ روز است. دقت کنید که این مدت را با مدت اعتراض نسبت به تحدید حدود که از تاریخ تنظیم صورت مجلس، ۳۰ روز است اشتباه نگیرید. مثلاً اگر اظهارنامه خانه پلاک ۸/۱۲ در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۲ پذیرفته شده است. تاریخ انتشار آگهی نوبت اول ماده ۱۱ قانون ثبت، مورخ ۱۴۰۳/۲/۱ و مدت اعتراض به آن ۹۰ روز از تاریخ انتشار آگهی مزبور می‌باشد.

✓ **مهم:** هر کس که در ملک مورد تقاضای ثبت برای خود حقی قایل باشند، حتی اگر مدعی داشتن حق ارتفاق در ملک مزبور باشد، حق اعتراض به ثبت ملک را دارند. به عبارت دیگر **تمام اشخاص**، حق اعتراض به املاک مندرج در آگهی‌های نوبتی را دارند. در واقع اشخاص ذیل حق اعتراض دارند:

۱. کسانی که مدعی حق ارتفاقی در ملک مورد تقاضای ثبت می‌باشند؛

۲. کسانی که بر حق ارتفاقی که متقاضی ثبت در ملک آنان برای خود قائل شده است؛

۳. متقاضی ثبتی که در حین تنظیم صورتمجلس تحدید حدود، خود یا نماینده‌اش حاضر نبوده و ملک، طبق اظهارات مجاورین تحدید شده است؛

۴. مجاورین؛

۵. متقاضیان ثبت؛

۶. به علاوه اداره اوقاف، متولی، موقوف علیه، محبوس له، متصدی حبس و ...

• **مهم:** هر مدعی وجود حق برای خود در ملکی که تقاضای ثبت شده، حق اعتراض به ثبت ملک را دارد.

✓ تکرار می‌کنم! مهلت اعتراض بر ثبت اینگونه است: باید ظرف نود (۹۰) روز از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی به عمل آید؛ مرجع **تقدیم** درخواست اعتراض، «دایره یا شعبه منتشرکننده آگهی نوبتی» است.

✓ در مواردی که با تشخیص هیأت نظارت مقّر گردد که آگهی‌های نوبتی تجدید گردد ظرف مدت سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد که فقط یک نوبت خواهد بود معترضین حق اعتراض دارند.

✓ اعتراض بر ثبت به دو شکل است:

۱. **به صورت تقدیم دادخواست:** در این شیوه اعتراض باید علاوه بر این که به اداره ثبت تسلیم می‌گردد به صورت دادخواست ظرف

مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، تقدیم دادگاه عمومی محل وقوع ملک شود. (ماده ۸۶ آیین‌نامه قانون ثبت املاک)

۲. **به صورت تقدیم گواهی‌نامه جریان دعوی:** هرگاه بین متقاضی ثبت و معترض به ثبت قبل از انتشار اولین آگهی نوبتی دعوایی

در خصوص ملک اعتراضی در دادگاه در جریان باشد، در این مورد، معترض باید ظرف نود (۹۰) روز گواهی دادگاه را مشعر بر جریان

پرونده به اداره ثبت محل تسلیم نماید. در این مورد، برای اعتراض، نیازی به تقدیم دادخواست نیست.

✓ دعوای اعتراض به ثبت مال غیرمنقول در زمره دعوای مالی است.

✓ اعتراضات به دو صورت زیر خواهد بود:

۱. **داخل در مهلت ۹۰ روز:** اگر اعتراض به اصل ملک بنا به تشخیص رئیس اداره ثبت داخل در مهلت قانونی (۹۰ روز) باشد، اعتراض

در مهلت تلقی و اداره ثبت، اصل پرونده اعتراضی را نزد محکمه‌ای که مرجع صالح برای رسیدگی است، ارسال داشته و رسید دریافت

نموده و ضمیمه بدل پرونده اعتراضی می‌نماید.

۲. **خارج از مهلت ۹۰ روز:** اگر اعتراض مذکور، خارج از مهلت قانونی (۹۰ روز) تسلیم اداره ثبت شده باشد، اعتراض خارج از مهلت

قانونی فرض شده و اداره ثبت آن را دریافت نموده و رسید (با ذکر تاریخ به صورت حروف) تحویل معترض می‌نماید. رئیس اداره ثبت در

حاشیه اظهارنامه ثبتی، در خصوص مورد، اظهارنظر نموده و ضمن دعوت از رئیس محکمه جهت حضور در اداره ثبت از وی تقاضای

اظهارنظر در خصوص نظریه خارج از مهلت می‌نماید. رئیس محکمه در جلسه «فوق‌العاده» [یا به قول قانون «اداری»] نسبت به

اظهارنظر رئیس اداره ثبت تصمیم‌گیری می‌نماید. به عبارت بهتر، در مورد اعتراضات خارج از مدت، مسئول اداره ثبت، نظر خود را زیر

برگ اعتراض نوشته، چنانچه رئیس دادگاه عمومی در نشست اداری این نظر را تأیید کند، اعتراض مردود است.

در صورت تأیید نظر رئیس اداره ثبت توسط رئیس محکمه، اداره ثبت اعتراض را از درجه اعتبار ساقط می‌نماید و در غیر این صورت (در

صورت رد نظر رئیس اداره ثبت) موضوع در پرونده منعکس تا رئیس اداره ثبت ضمن دستور جهت تهیه بدل پرونده، اصل پرونده اعتراضی

را به محکمه ارسال تا حاکم محکمه «نسبت به عرض حال اعتراضی» وارد ماهیت شده و رأی مقتضی صادر نماید.

نظر رئیس محکمه در هر دو صورت (اعم از اینکه اعلام نظر رئیس محکمه مشعر بر تأیید یا رد نظریه رئیس اداره ثبت باشد) مطابق

قسمت اخیر ماده، قطعی است.

ماده ۱۷- هرگاه 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.

✓ مطابق ماده ۱۶، مهلت اعتراض به اصل ملک، ۹۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی است. اگر کسی قبل از اولین انتشار آگهی نوبتی

دعوایی در دادگاه مطرح نموده باشد، معترض باید «گواهی جریان دعوا» را از مرجع رسیدگی‌کننده بگیرد و ظرف ۹۰ روز به حوزه ثبتی تقدیم

کند.

✓ مطابق رأی وحدت رویه شماره ۵۶۹ - ۱۳۷۰/۱۰/۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور «دادگستری مرجع رسمی رسیدگی به تظلمات و شکایات می‌باشد و اصل ۱۵۹ قانون اساسی 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 نماید.»

ماده ۱۸ (مهم) - در صورتی که محکمه، قرار عدم صلاحیت خود را صادر نماید مکلف است پس از قطعیت قرار مزبور به تقاضای مدعی، دوسیه عمل [پرونده] را برای مرجع صلاحیت‌دار بفرستد، در این مورد، تجدید عرض حال لازم نیست. اگر معترض پس از تقدیم عرض حال در مدت شصت روز دعوی خود را تعقیب نکرد (مسکوت گذاشت) محکمه مکلف است به تقاضای مستدعی ثبت، قرار اسقاط دعوی اعتراض را صادر نماید از این قرار می‌توان استیناف داد [تجدیدنظرخواهی کرد]. رأی استیناف، قابل تمیز [فرجام‌خواهی] نیست.

✓ اولین وظیفه هر مرجع رسیدگی این است که در خصوص صلاحیت خود اظهار نظر کند.

✓ مهم: بر اساس این ماده با جمع دو شرط قرار اسقاط دعوی اعتراض صادر می‌گردد:

۱. مسکوت ماندن دعوی به مدت شصت روز یا بیشتر؛

۲. تقاضای مستدعی ثبت.

✓ به موجب این ماده ارسال پرونده به مرجع صلاحیت‌دار در صورت صدور قرار عدم صلاحیت می‌بایست توسط مدعی پرونده صورت می‌پذیرفت؛ اما اکنون به موجب ماده ۲۷ قانون آیین دادرسی مدنی، دادگاه بدون نیاز به درخواست مدعی، پرونده را به مرجع صالح ارسال می‌کند. بنابراین اگر رسیدگی به اعتراض ثبتی در صلاحیتش نباشد، «قرار عدم صلاحیت» صادر نموده و پرونده را مرجع صلاحیت‌دار ارسال می‌نماید و در صورت صلاحیت قضایی محکمه چنانچه معترض ظرف مهلت شصت روز دعوی خود را تعقیب ننماید، دادگاه موظف است به تقاضای متقاضی ثبت، «قرار اسقاط دعوی» صادر کند.

✓ آثار مسکوت گذاشتن دعا که در این ماده قید شده است مربوط به زمانی بود که اختیار جریان یا عدم جریان دعوی با اصحاب دعوی بود؛ اما در حال حاضر، این اختیار از آنان سلب گردیده و دادگاه مکلف به رسیدگی به دعاوی و صدور رأی در مورد آنها است.

✓ مستفاد از ذیل این ماده که صدور قرار را مقید به تقاضای مستدعی ثبت نموده این است که اگر قبل از تقاضای سقوط، معترض، درخواست تعقیب کرده باشد دیگر موجبی برای صدور قرار اسقاط دعوی نیست. (رأی وحدت رویه شماره ۲۹۱۲ - ۱۳۳۷/۱۰/۲ هیأت عمومی دیوان عالی کشور)

ماده ۱۸ مکرر (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - در صورت فوت معترض به ثبت اعم از این که تاریخ فوت قبل یا بعد از اجرای این قانون باشد، هرگاه معترض علیه نتواند تمام یا بعض از 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 ۹۰ روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی، دعوی تعقیب نشود قرار سقوط دعوی صادر می‌گردد.

ابلاغ قرار مزبور یک نوبت در یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی خواهد شد و اگر ظرف مدت مقرر از قرار صادره، پژوهش‌خواهی [تجدیدنظرخواهی] نشود قرار مزبور قطعی و لازم‌الاجرا است.

۲- در مورد دوم، به وراثت 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 شناخته‌نشده و همچنین وراثت شناخته‌شده که با صدور و ابلاغ اخطاریه، دعوی را مسکوت گذاشته باشد به طریق مذکور در بند یک عمل خواهد شد.

تبصره (الحاقی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱) - 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 شرایط فوق باشد به متقاضی اخطار می‌شود که ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ، درخواست خود را تکمیل کند، در صورت عدم تکمیل اگر مدت مقرر در بند یک ماده ۱۸ مکرر منقضی شده باشد قرار سقوط دعوی صادر خواهد شد.

✓ در صورتی که متقاضی ثبت بتواند تمامی ورثه را به دادگاه معرفی نماید، دادرسی به جریان افتاده و تا صدور رأی ادامه خواهد داشت.

✓ در صورت فوت متعرض به ثبت:

الف - اگر متقاضی ثبت نتواند هیچ یک از ورثه را معرفی کند، دادگاه مراتب را به دادستان محل ابلاغ می‌کند تا در صورت وجود محجور در میان ورثه، اقدام به نصب قیم نماید. دادگاه در سه نوبت اقدام به انتشار آگهی می‌کند (سه نوبت در یکی از روزنامه‌های کثیرالتشعار مرکز و سه نوبت در یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه) و اگر ظرف ۹۰ روز از آخرین آگهی، دعوی تعقیب نشود (یعنی تعدادی یا تمامی وراثت حین الفوت معترض ثبتی پیدایشان نشود)، دادگاه قرار سقوط دعوی را صادر می‌کند. این قرار یک نوبت، در روزنامه آگهی می‌شود و این قرار، قابل اعتراض بوده و در صورت عدم اعتراض بعد از انقضای مهلت، قطعی می‌شود.

ب - اگر بعضی از ورثه معلوم نباشند، دادگاه به وارث/وراثت شناخته‌شده اخطار می‌کند ظرف پنج روز اقدام به تقدیم درخواست تعقیب پرونده نمایند. اگر وارث/وراثت معلوم اقدام به تعقیب دعوی نمودند، دادرسی جریان پیدا می‌کند؛ ولی اگر علی‌رغم اخطار دادگاه، دعوی را تعقیب ننمودند (دعوی را مسکوت گذاشتند)، مطابق قسمت اخیر این ماده نسبت به ورثه معلوم که با صدور و ابلاغ اخطاریه، دعوی را مسکوت گذاشته باشند و وارث ناشناخته همانند مورد الف رفتار خواهد شد.

✓ باید توجه داشت که ماده ۴۴ قانون ثبت علاوه بر فوت معترض ثبتی، حجر و جنون وی را نیز پیش‌بینی نموده است؛ چون ماده ۱۸ مکرر، مؤخر بر ماده ۴۴ قانون ثبت است، از سالی که ماده ۱۸ مکرر به قانون الحاق شد (یعنی سال ۱۳۵۱)، فوت معترض ثبتی مشمول ماده ۱۸ مکرر و حجر معترض (اعم از جنون یا سفه) وفق ماده ۴۴ قابل حل خواهد بود.

✓ در هر حال، چنانچه متقاضی ثبت (معترض علیه) بدون اعلام مراتب فوت معترض ثبتی به دادگاه محل، اقدام به اخذ سند مالکیت کند، قائم‌مقام قانونی متوفی (معترض ثبتی) می‌تواند در ظرف پنج سال از تاریخ فوت متوفی از بابت اجور ملک و اجور و خسارت در دادگاه صالح به وسیله دادخواست جدید بر علیه مستدعی ثبت اقامه دعوا نماید. چنانچه ورثه معترض متوفی ظرف پنج سال از تاریخ فوت، دادخواست جدیدی علیه متقاضی ثبت تقدیم و این دادخواست مورد قبول دادگاه قرار بگیرد و از طرفی متقاضی ثبت، ملک را منتقل نموده و معسر شود، طبق قسمت اخیر ماده ۴۵ قانون ثبت، دادگاه برای متقاضی ثبت به جهت فرار از پرداخت قیمت و خسارت، مجازات تعیین خواهد نمود.

ماده ۱۹ - در صورتی که در جلسه مقرر برای محاکمه، معترض یا وکیل او حاضر نشود و مطابق مقررات اصول محاکمات حقوقی به تقاضای مستدعی ثبت، عرض حال او ابطال گردد، تجدید عرض حال فقط در ظرف ۱۰ روز پس از ابلاغ قرار ابطال برای یک مرتبه ممکن خواهد بود، در این مورد، عرض حال مستقیماً به دفتر محکمه صلاحیت‌دار داده خواهد شد.

تبصره - در مواردی نیز که به موجب مواد ۱۶ و ۱۷ اصول محاکمات آزمایشی [مواد ۵۳، ۵۴ و ۵۶ قانون آیین دادرسی مدنی]، عرض حال رد می‌شود مفاد این ماده لازم‌الرعایه است.

✓ محکمه به معترض ثبتی و خوانده (متقاضی ثبت) اخطار می‌نماید تا در روز معینی جهت رسیدگی در دادگاه حاضر شوند، مطابق ماده فوق هرگاه در جلسه مقرر برای رسیدگی، معترض یا وکیل وی حاضر نگردد به تقاضای متقاضی ثبت، قرار ابطال دادخواست صادر خواهد شد. تجدید دادخواست، فقط در ظرف ۱۰ روز پس از ابلاغ قرار، برای یک نوبت ممکن است.

✓ معترض به ثبت در دو مورد می‌تواند دادخواست خود را تجدید نماید و دادخواست مجدد را مستقیماً به دفتر دادگاه صالح تقدیم کند، حتی اگر تقدیم دادخواست مجدد، خارج از مهلت‌های قانونی باشد: ۱- در موردی که به علت عدم حضور خواهان، **قرار ابطال دادخواست** صادر شود؛ ۲- در موردی که به علت نقص دادخواست، **قرار رد دادخواست** صادر شود.

✓ محکمه در صورت حضور طرفین به موضوع رسیدگی ماهیتی نموده و مبادرت به صدور رأی (حکم) می‌نماید. دادنامه صادره اعم از اینکه به نفع معترض ثبتی یا مستدعی ثبت باشد با رعایت قابلیت اعتراض به آراء (با توجه به قانون آیین دادرسی مدنی) قابل اعتراض است. در صورتی که حکم قطعی یا قطعیت‌یافته به نفع معترض ثبتی باشد با اعلام مراتب به اداره ثبت، معترض ثبتی جایگزین متقاضی ثبت شده و عملیات مقدماتی ثبت از آن به بعد به نام وی ادامه خواهد یافت و در صورتی که به نفع مستدعی ثبت باشد، اعتراض معترض ثبتی کان‌لم‌یکن تلقی و از مهر اعتراض که قبلاً بر روی پرونده (اظهارنامه) زده شده بود، رفع اثر می‌گردد و جریان ثبتی اگر معترض دیگری نباشد، به نفع متقاضی ثبت ادامه خواهد یافت.

✓ در صورت نقص دادخواست مطابق قانون آیین دادرسی مدنی، مدیر دفتر دادگاه اخطار رفع نقص صادر می‌نماید. معترض ثبتی مکلف است مبادرت به رفع نقص نماید؛ در صورت عدم اقدام، قرار رد دادخواست توسط مدیر دفتر دادگاه صادر می‌شود.

✓ تفاوت مهم آثار **قرار ابطال دادخواست** و **قرار رد دادخواست** در **پرونده‌های ثبتی** با **سایر پرونده‌ها** در این است که در پرونده‌های ثبتی، **فقط یک بار** می‌توان دادخواست مجدد داد، **آن هم فقط ظرف ده روز** از تاریخ صدور قرار. ضمناً دادخواست مجدد می‌بایست تقدیم دادگاه صلاحیت‌دار گردد. به عبارت دیگر، ثبت محل هیچ گونه نقشی در دادخواست مجدد ندارد.

✓ جمع‌بندی مهم: تجدید دادخواست اعتراض به ثبت حتی خارج از مهلت‌های قانونی در «موردی که قرار ابطال دادخواست مطابق قانون آیین دادرسی مدنی به علت عدم حضور خواهان صادر شود، ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ قرار به معترض و فقط برای یک نوبت» و «در موردی که به علت نقص دادخواست **قرار رد آن** صادر می‌شود، ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ قرار به معترض و فقط برای یک نوبت» از ناحیه دادگاه پذیرفته می‌شود.

ماده ۱۹ مکرر (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - هرگاه مالکیت متقاضیان ثبت یا دعوی اعتراض، دارای منشاء واحد بوده و تعداد متقاضیان ثبت و یا معترضین و یا وزات آنان بیش از ۱۵ نفر باشد به درخواست معترض یا پژوهش‌خواه، **دادخواست و ضامیم آن** به دو نفر از شرکاء یا وزات که سهام زیادتری دارند ابلاغ می‌شود و به علاوه، مفاد دادخواست و پیوست‌های آن در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه سه دفعه متوالی آگهی خواهد شد.

هرگاه **دعوی در جریان رسیدگی** باشد به درخواست هریک از طرفین دعوی دو نفر از طرف دیگر که سهام زیادتری دارند برای ابلاغ اخطاریه انتخاب و مراتب برای اطلاع سایرین یک نوبت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی می‌شود و در این آگهی و همچنین آگهی مربوط به درج دادخواست باید صریحاً قید شود که برای شرکت در جلسات، وقت رسیدگی فقط به دو نفر اشخاص انتخاب‌شده 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 پاسخ‌لوايح و وقت رسیدگی مطلع شوند و یا به وسیله وکیل دادگستری در دادرسی شرکت نمایند. اگر بعضی از شرکاء ملک یا وراث، ولو آنکه سهم کمتری داشته باشند به وسیله وکیل دادگستری در دادرسی مداخله نمایند به جای شریک ملک 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 وکلا الزامی است. در موردی که دادخواست و یا جریان دعوی از طریق انتشار آگهی به عده‌ای از خواندگان ابلاغ می‌شود حضوری بودن حکم صادر نسبت به آنان موکول به دعوت آنان برای شرکت در جلسه دادرسی نمی‌باشد.

✓ اگر متقاضیان ثبت و یا معترضین و یا وارثان آنها بیش از ۱۵ نفر باشند به درخواست معترض یا پژوهش‌خواه، دادخواست به دو نفر از شرکاء یا وزات که سهم بیشتری دارند ابلاغ می‌شود، مضافاً مفاد دادخواست در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه سه دفعه متوالی آگهی می‌شود.

✓ در صورتی که دعوی در جریان رسیدگی باشد به درخواست هر یک از طرفین دعوی، دو نفر از اطراف دیگر که سهم زیادتری دارند، برای ابلاغ اوراق، انتخاب و مراتب برای اطلاع سایرین در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه یک مرتبه آگهی می‌شود.

✓ جالبه که در این ماده «بر خلاف ق.آ.د.م»، در صورتی که دادخواست از طریق نشر آگهی به عده‌ای از خواندگان ابلاغ گردد، حتی در صورت عدم دعوت مشاورانها جهت شرکت در جلسه دادرسی حکم صادره، حضوری خواهد بود.

ماده ۲۰ (بسیار بسیار مهم) - مجاوری که نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی، حقی برای خود قائل است می‌تواند فقط تا سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود به وسیله اداره ثبت به مرجع صلاحیت‌دار عرض حال دهد. مقررات مواد ۱۶، ۱۷، ۱۸ و ۱۹ (به استثناء مدت اعتراض که ۳۰ 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 اظهارشده از طرف مجاورین مطابق ماده ۱۵ تحدید شده می‌تواند مطابق مقررات این ماده، عرض حال اعتراض دهد.

تبصره (الحاقی ۱۳۵۶/۲/۲۰) - در دعاوی اعتراض به حدود ملک مورد تقاضای ثبت واقع در محدوده قانونی شهرها که تا تاریخ تصویب این قانون مطرح شده است هرگاه اعتراض از طرف 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 فوق‌العاده رسیدگی، حسب مورد قرار رد یا سقوط دعوی را صادر خواهد کرد و این قرار فقط قابل رسیدگی پژوهشی است.

نسبت به اعتراضاتی که بعد از تصویب این قانون به عمل می‌آید در صورتی که اعتراض از طرف غیرمجاور 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 بی‌اثر بودن اعتراض به معترض ابلاغ می‌نماید. معترض می‌تواند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ نظر مزبور، به هیأت نظارت شکایت نماید، رأی هیأت نظارت قطعی است. در صورتی که اقامتگاه معترض معلوم نباشد نظر واحد ثبتی یک نوبت در روزنامه‌ای که برای آگهی‌های ثبتی تعیین شده منتشر می‌گردد و معترض می‌تواند ظرف ده روز از تاریخ انتشار آگهی به هیأت نظارت شکایت نماید.

✓ فرقی که این دو اعتراض با یکدیگر دارد این است که در تحدید حدود فقط مجاورین و یا خود متقاضی ثبت می‌توانند اعتراض ثبت بدهند؛ اما در حقوق ارتفاقی، علاوه بر متقاضی ثبت و مجاورین، غیرمجاورین هم می‌توانند اعتراض کنند. یادآوری می‌کنم که در اعتراض نسبت به تقاضای ثبت هرکس می‌توانست به آن معترض گردد.

✓ اعتراض نسبت به حدود تعیین شده از طرف خود متقاضی ثبت در صورتی است که تحدید با اظهارات مجاورین صورت پذیرفته باشد یا عملیات تحدید با توجه به اظهارات شریک مشاعی صورت گرفته باشد.

✓ مهلت اعتراض نسبت به تحدید حدود و حقوق ارتفاقی یکسان است؛ یعنی فردی که برای خود حقی قائل است (اعم از اینکه حق، مربوط به حدود یا حقوق ارتفاقی باشد) باید ظرف ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید (یا به عبارتی، «از تاریخ انجام تحدید حدود») مبادرت به تقدیم اعتراض نماید. اعتراض طبق قانون ثبت باید به اداره ثبت محل تسلیم گردد.

✓ در اعتراض نسبت به حقوق ارتفاقی، هم متقاضی ثبت و هم صاحبان املاک مجاور و غیرمجاور حق اعتراض دارند.

✓ اعتراض به تحدید یک نفر از مالکین مشاعی ملکی را که توسط سایر شرکاء تحدید حدود شده باید اعتراض به حد تلقی نمود نه اعتراض از طرف غیرمجاور، این اعتراض جهت رسیدگی باید به دادگاه فرستاده شود.

✓ طبق اصلاحات سال ۸۰ در ماده ۸۶ آیین‌نامه قانون ثبت املاک، اداره ثبت، دیگر، وظیفه ارسال اعتراض به دادگاه را ندارد و خود معترض باید ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به ثبت، دادخواست خود را به دادگاه صالح تقدیم و گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت تسلیم نماید.

✓ **مهم:** این نکته ربطی به این ماده ندارد اما می‌آزمیش که یادآوری بشه: در صورتی که در آگهی نوبتی، اشتباه مؤثری واقع شود و هیأت نظارت مقرر نماید آگهی‌های نوبتی تجدید گردد، آگهی مجدد **فقط یک نوبت** منتشر می‌شود و در این حالت، مدت اعتراض نسبت به آن **یک ماه (سی روز)** از تاریخ انتشار است.

✓ به موجب آگهی تحدید حدود متقاضی ثبت و مجاورین **برای تحدید حدود** دعوت می‌شوند. چنانچه شخصی غیرمجاور در موعد مقرر قانونی نسبت به **حدود ملکی** اعتراض نمود، نحوه رسیدگی به این اعتراض اینجوریه که واحد ثبتی نظر خود را در بی‌اثر بودن اعتراض ابلاغ می‌کند تا در صورت اعتراض، معترض به نظر، به **هیأت نظارت (نه دادگاه)** شکایت کند.

✓ **مهم:** در صورتی که اعتراض از طرف غیرمجاور به حدود ملک به عمل آید و اقامتگاه معترض، معلوم نباشد، واحد ثبتی، نظر خود را در بی‌اثر بودن اعتراض در یک نوبت در روزنامه‌ای که برای آگهی‌های ثبتی تعیین شده منتشر می‌نماید و معترض می‌تواند ظرف ده روز به **هیأت نظارت** شکایت کند.

مراحل هشت‌گانه ثبت: برای ثبت ملک در دفتر املاک، اداره ثبت هشت اقدام انجام می‌دهد که به **عملیات مقدماتی ثبت ملک** موسوم هستند و موضوع مواد ۹، ۱۰، ۱۴، ۱۵، ۱۶، ۱۷ و ۲۰ قانون ثبت است. این مراحل هشت‌گانه عبارت است از:

۱. انتشار آگهی عمومی؛
۲. انتشار آگهی مقدماتی؛
۳. تعیین پلاک؛
۴. توزیع اظهارنامه؛
۵. درخواست ثبت ملک؛
۶. انتشار آگهی نوبتی؛
۷. انتشار آگهی تحدیدی؛
۸. انجام تحدید حدود.

اگر یکی از مراحل هشت‌گانه در ثبت اولیه اساساً انجام نشود مصداقی از ثبت ملک بر خلاف قانون می‌باشد که قابلیت اقامه دعوی و ابطال سند در دادگاه را خواهد داشت. اگر تمامی مراحل انجام شود، در ثبت، به ترتیب زیر از راست به چپ، عمل می‌شود:

صدور سند مالکیت و تمام ...

ثبت ملک در دفتر املاک

اتمام عملیات مقدماتی ثبت

فصل سوم - آثار ثبت

ماده ۲۱- پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت، ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک داده می‌شود.

✓ پس از خاتمه عملیات مقدماتی ثبت، ملک در دفتر املاک ثبت می‌شود.

✓ زمان صدور سند مالکیت، پس از اتمام عملیات مقدماتی و ثبت ملک در دفتر املاک است.

✓ **بسیار مهم:** زمان صدور سند مالکیت، پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت و پس از ثبت ملک در دفتر املاک (ختم عملیات مقدماتی ثبت) است. پس اگر پرسیدند **زمان صدور سند مالکیت** کی است و در پاسخ، دو گزینه «پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت» و «پس از ثبت ملک در دفتر املاک» را داشتید؛ پاسخ صحیح، «پس از ثبت ملک در دفتر املاک» است. **زمان ثبت ملک در دفتر املاک**، «پس از ختم عملیات مقدماتی ثبت» است. به عبارت بهتر، قبل از صدور سند مالکیت، مالکیت مالک، وارد «دفتر املاک» می‌شود. ثبت ملک در دفتر املاک، «تنها نشانه پایان یافتن جریان ثبتی یک ملک» است.

✓ **مهم:** در صورتی **دفاتر اسناد رسمی** حق نقل و انتقال املاک را دارند که اظهارنامه تسلیم شده باشد.

✓ **مهم:** در اصطلاح ثبتی، «ملک جاری» به ملکی گفته می‌شود که نسبت به آن، درخواست ثبت شده ولی عملیات ثبتی آن، خاتمه نیافته است. «ملک ثبت شده»، ملکی است که پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت، طبق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد.

✓ ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت، متوقف به تأدیة بقایای ثبتی (بدهی ثبت) نیست.

✓ اگر متقاضی ثبت، اقساط حق الثبت را به صورت کامل پرداخت نکرده باشد اصطلاحاً به «باقی مانده»، «بقایای ثبتی» گفته می‌شود که هر زمان مالک بخواهد معامله یا اقدامی در خصوص پلاک ثبتی مذکور انجام دهد مبلغ مذکور باید اخذ و به حساب دولت واریز گردد.

✓ در صورت تعارض دفتر املاک با سند مالکیت، از آن جایی که سند مالکیت مطابق مندرجات دفتر املاک صورت می‌گیرد، دفتر املاک ملاک تشخیص و رفع اختلاف است. (رای شورای عالی ثبت ۴۶/۸/۲۳)

ماده ۲۲ (بسیار مهم) - همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت. در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وراثت ثبت می‌شود که وراثت و انحصار آنها محرز و در 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 دعاوی که حکم در آن موضوع صادر شده از دعاوی مختومه محسوب شود.

✓ **مهم:** دولت شخص را زمانی مالک می‌شناسد که ملک برابر مقررات، ثبت «دفتر املاک» شده باشد. در معاملات املاک ثبت شده، مندرجات سند رسمی نسبت به **اشخاص ثالث** نیز معتبر است.

✓ منظور از «دولت» در این ماده فقط دولت به معنای خاص یعنی قوه مجریه نیست، بلکه دولت به معنای عام (حاکمیت) یعنی قوای سه‌گانه کشور و تمام سازمان‌های عمومی و رسمی کشور می‌باشد.

✓ مالک رسمی: شخصی است که ملک او در «دفتر املاک» وفق قوانین و مقررات به نام وی به ثبت رسیده و دولت او را مالک می‌شناسد.

✓ ملک ثبت شده: منظور آن است که عملیات مقدماتی ثبت ملک و مواعد اعتراض منقضی شده است و ملک مورد استعلام در دفتر املاک به نام متقاضی به ثبت رسیده است.

✓ چنانچه مالکیت خواهان بر ملک متنازع‌فیه ولو با سند عادی به نظر دادگاه محرز باشد صدور حکم خلع ید فاقد اشکال قانونی بوده و منافاتی با مواد ۲۲ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت ندارد. (نظریه مشورتی ۷/۱۲۰۸ - ۱۳۸۱/۷/۴)

✓ کلیه اراضی، املاک و ابنیه‌ای که برای استفاده از وزارتخانه‌ها و 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 یا مؤسسه خریداری شده یا می‌شود متعلق به دولت بوده و در اسناد مالکیت آنها، نام جمهوری اسلامی ایران به عنوان مالک با حق استفاده وزارتخانه یا مؤسسه مربوط درج می‌گردد. تغییر دستگاه بهره‌بردار در هر مورد به عهده 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. (ماده ۶۹ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷)

✓ 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. (نظریه مشورتی ۷/۴۸۸۵ - ۷۵/۸/۱۵)

✓ پس از ثبت ملک در دفتر املاک به نام ورثه یا موصی‌له، ادعای وصیت یا هر ادعای دیگری که مخالف ثبت ملک باشد مسموع نخواهد بود و هیچ وصیت‌نامه‌ای اعم از رسمی و سّری و غیر این‌ها پذیرفته نخواهد شد.

✓ در صورتی که نسبت به ملک غیرمنقول ثبت‌شده، وصیتی شده باشد که مورد اتفاق تمام ورثه و اشخاص ذی‌نفع باشد، مورد وصیت به نام موصی‌له یا مصرفی که برای آن وصیت شده ثبت می‌شود و بقیه ملک (اگر بقیه باشد) به نام ورثه ثبت می‌گردد؛ اما اگر نسبت به وصیت‌نامه بین ورثه و اشخاص ذی‌نفع اختلاف واقع شود، ثبت ملک، موقوف به حکم نهایی دادگاه می‌باشد.

✓ مطابق نظر شورای نگهبان در تاریخ ۱۳۹۵/۸/۴، مفاد ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک که دلالت بر بی‌اعتبار دانستن اسناد عادی غیررسمی دارد اطلاق آن در مورد اسناد عادی که قرائن و ادله قانونی یا شرعی معتبر بر صحت مفاد آن باشد خلاف شرع و باطل است و اما در مورد سند عادی همراه با قرائن و ادله فوق مانند سندی که بین و شهادت شهود معتبر بر صحت آن باشد این اسناد معتبر است و این ماده در چنین مواردی تخصیص خورده است و مواد ۱۲۸۵ و ۱۲۹۱ قانون مدنی اشاره به این گونه اسناد دارد. ماده ۱۲۸۵: «شهادت‌نامه، سند محسوب نمی‌شود و فقط اعتبار شهادت را خواهد داشت.» ماده ۱۲۹۱: «اسناد عادی در دو مورد، اعتبار اسناد رسمی را داشته درباره طرفین و وراثت و قائم‌مقام آنان معتبر است: ۱. اگر طرفی که سند بر علیه او اقامه شده است صدور آن را از مُنْتَسِبْ‌آلیه تصدیق نماید؛ ۲. هرگاه در محکمه ثابت شود که سند مزبور را طرفی که آن را تکذیب یا تردید کرده فی‌الواقع امضاء یا مهر کرده است.» البته طبق ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور (که این ماده به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس و ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام نسخ صریح شده است)، اسناد عادی که در خصوص معاملات راجع به اموال غیرمنقول تنظیم می‌شدند، به شرط اینکه با تشخیص دادگاه، اعتبار شرعی داشتند، قابلیت تعارض با سند رسمی را پیدا می‌نمودند و در برابر ثالث، قابل استناد بودند.

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

✓ در مورد قنات باید حقوق ارتفاقی اشخاص قید گردد.

✓ دفتر ثبت قنات: دفتری است که عمل ثبت قنات در این دفتر به عمل می‌آید.

ماده ۲۴- پس از انقضاء مدّت اعتراض، دعوی اینکّه در ضمن جریان ثبت، تضییع حقّی 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 و ۱۱۷ مطابق مقررات جزایی مذکور در باب ششم این قانون، رفتار خواهد شد.

✓ پذیرفتن دعوی وارد ثالث پس از انقضاء مدّت اعتراض، به عنوان اینکه عین ملک یا منفعت از او سلب شده در خارج از مهلت نود روز، قابل استماع نیست.

✓ چنانچه معترض ظرف یک ماه پس از تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست به دادگاه تقدیم ننماید، متقاضی ثبت یا قائم مقام وی می‌تواند گواهی عدم تقدیم دادخواست معترض را از مرجع صالح دادگستری دریافت و به اداره ثبت تسلیم نماید تا عملیات ثبتی ادامه یابد.

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

۱- هرگاه 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 تعارض باشد رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیأت نظارت است.

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

۳- هرگاه در موقع ثبت ملک و یا ثبت انتقالات بعدی، صرفاً به علت عدم توجه و دقت نویسنده سند مالکیت و یا دفتر املاک، اشتباه قلمی رخ دهد و همچنین در صورتی که ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر سند رسمی یا حکم نهایی 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 می‌شود و در صورتی که پس از رسیدگی، وقوع اشتباه محرز و مسلم تشخیص گردد و اصلاح اشتباه به حق کسی خللی نرساند هیأت نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آن را صادر می‌نماید و در صورتی که اصلاح مزبور خللی به حق کسی برساند به شخص ذینفع اخطار می‌کند که می‌تواند به دادگاه مراجعه نماید و اداره ثبت، دستور رفع اشتباه یا اصلاح آن را پس از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه صادر خواهد نمود.

۵- رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت کلاً یا بعضاً خواه نسبت به اصل ملک خواه نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی آن با هیأت نظارت است.

۶- رسیدگی و رفع اشتباهی که در عملیات تفکیکی رخ دهد و منتج به انتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک شود با هیأت نظارت است مشروط بر اینکه رفع اشتباه مزبور خللی به حق کسی نرساند.

۷- هرگاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین، اشکال یا اشتباهی پیش آید رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیأت نظارت خواهد بود.

۸- رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در مورد تخلیفات و اشتباهات اجرایی با هیأت نظارت است. تبصره ۱ (مهم) (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - در مواردی که بر حسب تشخیص هیأت نظارت مقرر شود که آگهی‌های نوبتی تجدید گردد ظرف سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد که فقط یک نوبت خواهد بود معترضین حق اعتراض خواهند داشت.

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 به عهده 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 (مهم) (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 [رئیس سازمان] به منظور 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 اجرا گذارده نشده باشد طبق نظر شورای عالی ثبت به موقع اجرا گذارده می‌شود.

در مورد ایجاد وحدت رویه، نظر شورای عالی ثبت برای هیأت‌های نظارت لازم‌الاتباع خواهد بود. تبصره ۵ (بسیار بسیار مهم) (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 گذارده می‌شود. وصول شکایت از ناحیه ذینفع چنانچه قبل از اجرای رأی باشد، اجرای رأی را موقوف می‌نماید و رسیدگی و تعیین تکلیف با شورای عالی ثبت خواهد بود. هرگاه شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی، رأی هیأت نظارت را تأیید نماید عملیات اجرایی تعقیب می‌گردد.

✓ هیأت نظارت، به اختلافات ثبتی و اشتباهات و اشکالات ثبتی رسیدگی می‌نماید؛ به عبارت دیگر، طبق ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک - که این ماده در ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ اصلاح شده - رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به ثبت اسناد و املاک با این هیأت است. در مورد اختلافات باید یک طرف اختلاف، اداره ثبت و طرف دیگر، اشخاص باشند. این اختلافات ممکن است بر سر قبول یا عدم قبول تقاضای ثبت یا به صورت اعتراض به نظر رئیس اداره ثبت در مواردی که قانون پیش‌بینی کرده است باشد و در مورد اشتباهات ثبتی ممکن است اشتباه در مرحله قبول تقاضای ثبت یا در اثنای عملیات مقدماتی یا در ثبت ملک و صدور سند مالکیت یا در جریان تفکیک املاک رخ داده باشد. در مورد اشکالات مربوط به تنظیم اسناد نیز ممکن است اشکال قبل از تنظیم سند باشد یا بعد از آن باشد.

✓ هیأت نظارت جهت نظارت استانی بر حسن جریانات ثبتی و دفاتر اسناد رسمی از سه عضو تشکیل می‌گردد که عبارت‌اند از:

۱. رئیس ثبت استان یا قائم‌مقام وی؛

۲. دو نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر استان مربوطه به انتخاب رئیس قوه قضاییه.

برای هیأت یک عضو علی‌البدل از میان کارکنان اداره ثبت مرکز استان یا قضات دادگستری از طرف رئیس قوه قضاییه انتخاب می‌گردد.

✓ هیأت نظارت در مراکز استان تشکیل می‌گردد؛ یعنی هیأت نظارت هر استانی در اداره کل ثبت استان تشکیل می‌گردد و جلسات آن حداقل دو جلسه در هفته خواهد بود.

✓ هیأت نظارت هر استان به اختلافات و اشتباهات ثبتی مربوط به حوزه قضایی آن استان رسیدگی می‌کند.

✓ تبصره ماده ۲۰ قانون ثبت (الحاقی ۱۳۵۶/۲/۲۰) یکی دیگر از موارد صلاحیت هیأت نظارت است که علاوه بر موارد مذکور در ماده ۲۵ باید بدان توجه نمود توضیحاً اینکه: «نسبت به اعتراضاتی که بعد از تصویب این قانون (۱۳۵۶/۲/۲۰) به عمل می‌آید در صورتی که اعتراض از طرف غیرمجاور 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 بی‌اثر بودن اعتراض به معترض ابلاغ می‌نماید. معترض می‌تواند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ نظر مزبور، به هیأت نظارت شکایت نماید، رأی هیأت نظارت قطعی است. در صورتی که اقامتگاه معترض معلوم نباشد نظر واحد ثبتی یک نوبت در روزنامه‌ای که برای آگهی‌های ثبتی تعیین شده منتشر می‌گردد و معترض می‌تواند ظرف ده روز از تاریخ انتشار آگهی به هیأت نظارت شکایت نماید.»

✓ بسیار مهم: هرگاه در جریان عملیات ثبتی اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت به وجود آید یا اشتباهاتی در ثبت املاک یا اسناد رخ دهد، رسیدگی به این اشتباهات و اختلافات با هیأت نظارت است. پس اگر در عملیات مقدماتی ثبت ملک، اشتباهی رخ دهد رسیدگی به اشتباه و صدور دستور بر رفع اشتباه با هیأت نظارت است و همینطور در صورتی که از لحاظ پذیرفتن تقاضای ثبت بین اشخاص و اداره ثبت، اختلافی واقع شود تعیین تکلیف با هیأت نظارت است.

✓ بسیار مهم: به موجب بند ۱۸ ماده ۳ آیین‌نامه اجرایی قانون رسیدگی به اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی، مرجع رفع مشکلات دفاتر اسناد رسمی قبل از تنظیم اسناد، اداره کل امور اسناد سازمان ثبت می‌باشد؛ اما اگر اشتباه یا اختلاف پس از تنظیم

و ثبت سند حاصل شود مرجع حل اختلاف و اشتباه هیأت نظارت است. اگر در تنظیم سند و تطبیق مفاد آن با قوانین، اشکال یا اشتباهی پیش آید، رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیأت نظارت است. مثلاً چنانچه دفترخانه در تنظیم سند با مشکلی مواجه شود، رفع اشکال با هیأت نظارت است. به مدل دیگه بگم که این جا بیافته! در خصوص اسناد، چنانچه مغایرتی در تنظیم اسناد با قوانین و مقررات به وجود آید هیأت نظارت، مرجع رفع اشکال و اشتباه خواهد بود. به عبارت دیگر، چنانچه سردفتر در تنظیم اسناد با مشکلی مواجه شود، رفع اشکال با هیأت نظارت است.

✓ **بسیار مهم:** مرجع تشخیص اسناد مالکیت معارض، هیأت نظارت است، اما ابطال سند معارض با دادگاه عمومی (حقوقی) می‌باشد. رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت با هیأت نظارت مرکز استان مربوطه است.

✓ ابطال سند انتقال صادره، در صلاحیت دادگاه عمومی (حقوقی) محل وقوع ملک است نه هیأت نظارت.

✓ اعتراض ثالث نسبت به توقیف اموال منتسب به بدهکار پرونده اجرایی و نحوه اجرائیه، جزء موارد داخل در صلاحیت و وظایف هیأت نظارت نمی‌باشد و این اعتراض در حقیقت یک دعوای ادعای مالکیت تلقی می‌گردد که در صلاحیت محاکم حقوقی است و دعوای باید به طرفیت بدهکار و طلبکار طرح شود. (نظریه مشورتی شماره ۷/۷۸۸۶ - ۱۳۷۲/۱۱/۸)

✓ **مهم:** رسیدگی به اعتراض بر نظریه رئیس ثبت در مورد شکایت از عملیات اجرایی با هیأت نظارت است. به عبارت بهتر، مرجع رسیدگی اعتراض به عملیات اجرایی، مدیر ثبت است که رأی وی، قابل تجدیدنظر در هیأت نظارت می‌باشد.

✓ در فرضی که سند مالکیت ثبتی صادر شده به نام اشخاص، مؤخر بر حکم دادگاه بوده است و قسمتی از مندرجات آن، مغایر با حکم دادگاه می‌باشد، چون رعایت مقررات قانونی در این خصوص نشده و ملک در دفتر املاک مطابق قانون به ثبت نرسیده است به استناد بند ۳ این ماده با مراجعه به هیأت نظارت می‌توان تقاضای اصلاح ثبت دفتر املاک و همچنین سند مالکیت را از آن مرجع نمود. (نظریه مشورتی شماره ۷/۷۰۹ - ۸۵/۲/۶)

✓ **بسیار مهم:** رسیدگی و رفع اشتباهی که در صورت مجلس تفکیکی رخ دهد و منتج به انتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک شود با هیأت نظارت است مثلاً در تفکیک آپارتمانی، طول حد شمالی یکی از واحدها به جای ۲۲ متر اشتباهاً ۱۲ متر قید و سند مالکیت صادر شده است، اصلاح آن از راه هیأت نظارت انجام می‌شود. به عبارت بهتر، رفع اشتباه در عملیات تفکیکی جایی در هیأت نظارت انجام می‌شود که **سند انتقال تنظیم و یا ثبت دفتر املاک شده باشد**. به عبارت دیگر، چنانچه در عملیات تفکیکی سند و صدور سند مالکیت، اشتباهی رخ دهد، رفع اشتباه با هیأت نظارت است. این گزاره رو «ملاکریمی» چند بار به مدل‌های مختلف گفت چون سوال زیاد طرح شده؛ فقط حواستون باشه که چنانچه در صورت مجلس تفکیکی اشتباهی رخ دهد و سند رسمی انتقال، با آن اشتباه تنظیم گردد و یا با آن اشتباه، ثبت دفتر املاک شده باشد، رسیدگی و رفع آن در صورتی که خللی به حقوق دیگران نرساند با هیأت نظارت است.

✓ **مهم:** مرجع رفع اشتباه در مواردی که در تحدید حدود، اشتباه شده و منجر به صدور سند مالکیت گردیده هیأت نظارت است. مثلاً فرض کنید مساحت ملکی ۳۲۰ متر مربع بوده ولی در موقع تحدید حدود اشتباهاً ۲۲۰ متر مربع قید و سند مالکیت صادر شده مرجع رفع اشتباه در این حالت، هیأت نظارت است؛ یا مثلاً پس از انجام تحدید حدود، معلوم می‌شود که مساحت پلاک ۸۴ در اظهارنامه به جای ۳۸۰ متر مربع اشتباهاً ۲۸۰ متر مربع قید شده مرجع رفع اشتباه «هیأت نظارت» است؛ یا برای مثال زمینی که سه هکتار بوده در لحظه تحدید حدود اشتباهاً سه هزار متر مربع قید و سند مالکیت نیز بر مبنای سه هزار متر مربع صادر شده است، رفع اشتباه با هیأت نظارت است. یک مثال دیگه هم بزنم: در صورت مجلس تحدید حدود، حد شمالی پلاک ۸/۲۲ به طول ۱۲ متر قید و به همین نحو، سند مالکیت صادر شده، بعداً معلوم گردیده طول حد مزبور ۱۸ متر بوده، مرجع رفع اشتباه، هیأت نظارت است.

✓ **مهم:** هر گاه در موقع ثبت ملک صرفاً به علت عدم توجه، اشتباه قلمی رخ دهد رفع اشتباه و دستور اصلاح با هیأت نظارت است.

✓ **بسیار مهم:** آراء هیأت نظارت در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق می‌شود و قطعی است مگر در مواردی که طبق قانون، قابل تجدیدنظر باشد یا رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک نسبت به آن اعتراض و درخواست رسیدگی نماید؛ در این صورت، آراء هیأت نظارت،

ظرف بیست روز، قابل اعتراض است. نحوه ابلاغ آراء هیأت نظارت، اینگونه است که در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق می‌گردد و چگونگی ابلاغ این آراء، وفق مقررات آیین دادرسی مدنی یا مقررات اجرای مفاد اسناد رسمی یا نشر در روزنامه ناشر آگهی‌های ثبتی نیست. آرای قابل تجدیدنظر هیأت نظارت، مادامی که در مدت ۲۰ روز از تاریخ ابلاغ، اعتراض شده باشد در شورای عالی ثبت مطرح می‌شود.

آراء هیأت نظارت در مورد بندهایی که قطعی است، در صورتی در شورای عالی ثبت رسیدگی می‌شود که رأی متناقض و یا خلاف قانون صادر شود و به منظور ایجاد رویه رئیس سازمان به شورای عالی ثبت ارجاع می‌نماید.

✓ **بسیار مهم:** در صورتی که هیأت نظارت، رأی به تجدید آگهی نوبتی صادر نماید آگهی در یک نوبت منتشر و مدت اعتراض به آن سی روز است. به عبارت دیگر، در صورتی که در آگهی نوبتی اشتباه مؤثری واقع شود و هیأت نظارت مقرر نماید آگهی‌های نوبتی تجدید گردد آگهی مجدد فقط یک نوبت منتشر می‌شود؛ در این حالت، مدت اعتراض نسبت به آن یک ماه از تاریخ انتشار است. مثلاً اگر در آگهی‌های نوبتی پلاک ۸۱/۱۲ اشتباه شده باشد؛ هیأت نظارت رأی بر تجدید آگهی صادر نموده و آگهی، یک نوبت منتشر و مدت اعتراض ۳۰ روز است.

✓ قبلاً گفتیم که در صورتی که اعتراض از طرف غیرمجاور به حدود ملک به عمل آید و اقامتگاه معترض معلوم نباشد، واحد ثبتی نظر خود را در بی‌اثر بودن اعتراض در یک نوبت در روزنامه ناشر آگهی‌های ثبتی منتشر می‌نماید و معترض می‌تواند ظرف ده روز به هیأت نظارت شکایت کند.

✓ **بسیار مهم:** هر گاه از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت از لحاظ تصرف بین اشخاص تراحم و تعارض باشد، تعیین تکلیف با هیأت نظارت است. به یک عبارت دیگر، هرگاه در اجرای ماده ۱۱ قانون ثبت از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت املاک، اختلافی بین «اشخاص» و «اداره ثبت» واقع شود، مرجع رفع اختلاف و تعیین تکلیف، هیأت نظارت است.

✓ **مهم:** در صورتی که ثبت دفتر املاک مغایر «سند رسمی» یا «حکم نهایی» باشد، دستور اصلاح دفتر املاک و سند مالکیت با هیأت نظارت است.

✓ **بسیار مهم:** آرای قابل تجدیدنظر هیأت نظارت، در تابلوی اعلانات اداره ثبت محل وقوع ملک، الصاق می‌شود تا ظرف مدت ۲۰ روز ذینفع از حق اعتراض خود استفاده نماید. درخواست تجدیدنظر در آرای غیرقطعی هیأت نظارت، در «شورای عالی ثبت» مورد رسیدگی قرار می‌گیرد. اداره ثبت هرچند طرف دعوا است ولی ذینفع نیست.

✓ **مهم:** مرجع رسیدگی به اختلافات ثبتی مابین اشخاص و اداره ثبت و نیز اشتباهات ثبتی حادث در جریان ثبت املاک یا اسناد، هیأت نظارت بوده و تعداد اعضای اصلی آن، سه نفر است.

✓ نکته آخر اینکه چنانچه در رأی هیأت نظارت اشتباه یقینی رخ دهد تا زمانی که رأی به مرحله اجرا درنیامده شورای عالی ثبت رفع اشتباه می‌نماید.

✓ توصیه می‌کنم پُشت این ماده، «لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض (مصوب ۱۳۳۳/۱۰/۵)» را مطالعه کنید. ماده ۲۵ مکرر (بسیار مهم) (مصوب ۱۳۱۷/۷/۱۰ و 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.

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 [در حال حاضر، «رئیس قوه قضاییه»] و مسئول قسمت املاک در شعبه املاک و مسئول قسمت اسناد در شعبه اسناد تشکیل می‌گردد.

• شورای عالی ثبت:

- ✓ عالی‌ترین مرجع ثبتی، شورای عالی ثبت است.
- ✓ محل تشکیل شورا، صرفاً تهران می‌باشد.
- ✓ شورای عالی ثبت، هفته‌ای حداقل یک‌بار در محل سازمان ثبت تشکیل جلسه می‌دهد.
- ✓ شورای عالی ثبت دو شعبه دارد: ۱ - شعبه مربوط به املاک؛ ۲ - شعبه مربوط به اسناد.
- ✓ در مورد محل استقرار شعب «هیأت نظارت» و «شورای عالی ثبت» باید گفت: هیأت نظارت در مرکز استان و فاقد شعبه است؛ شورای عالی ثبت در تهران (سازمان ثبت) و دارای دو شعبه اسناد و املاک می‌باشند.
- ✓ هر شعبه متشکل از سه عضو است که دو عضو از قضات دیوان عالی کشور هستند که توسط رئیس قوه قضاییه انتخاب می‌شوند و حسب اینکه شعبه، مربوط به املاک باشد یا اسناد، عضو سوم، معاون امور املاک و کاداستر یا معاون امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است. بنابراین دو شعبه (یکی مربوط به املاک و یکی مربوط به اسناد) وجود دارد و هر یک از شعب شورای عالی ثبت، دارای سه عضو است.
- ✓ برای شعب شورای عالی ثبت، عضو علی‌البدل پیش‌بینی نشده است، بر خلاف هیأت‌های نظارت استانی که یک عضو علی‌البدل دارد.
- ✓ حوزه صلاحیت شورای عالی ثبت کشوری است؛ به عبارت دیگر، حوزه صلاحیت شورای عالی ثبت تمام ایران است و آراء صادره از تمام هیأت‌های نظارت استان‌های سراسر ایران در موارد قابل تجدیدنظر به شورای عالی ثبت فرستاده می‌شود.
- ✓ حدود صلاحیت شورای عالی ثبت عبارت است از:
 - الف - مرجع تجدیدنظر نسبت به آرای غیرقطعی هیأت نظارت استان. (بندهای ۱، ۵ و ۷ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک)
 - ب - ایجاد وحدت رویه ثبتی: چنانچه در موضوع واحد از هیأت‌های نظارت دو استان، آرای متناقض صادر شود و یا اینکه یک رأی هیأت نظارت استان، مخالف قانون باشد و رئیس اداره ثبت محل یا مدیرکل ثبت استان از رئیس سازمان ثبت تقاضای صدور رأی وحدت رویه نماید و رئیس سازمان مذکور نیز آن رأی را مخالف قانون تشخیص دهد (هر چند آراء متناقض نداشته باشیم) مکلف است موضوع را به شورای عالی ثبت ارجاع نماید تا «رأی وحدت رویه ثبتی» صادر شود.
- ✓ صرفاً اشخاص می‌توانند از آرای قابل اعتراض هیأت نظارت تجدیدنظر بنمایند نه اداره ثبت؛ زیرا تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت می‌گوید «ذی‌نفع» حق شکایت خواهد داشت نه طرفین اختلاف و می‌دانیم که اداره ثبت هرچند طرف دعوا است؛ اما ذی‌نفع نیست.
- ✓ رأی وحدت رویه ثبتی نسبت به آرای اجرا نشده و همچنین نسبت به تمام هیأت‌های نظارت در موارد مشابه لازم‌الاتباع است. این رأی علاوه بر اینکه به کلیه هیأت‌های نظارت استان ابلاغ می‌شود، در روزنامه رسمی نیز منتشر می‌گردد.
- ✓ درخواست صدور رأی وحدت رویه فقط توسط رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک صورت می‌گیرد.
- ✓ اگر درخواست تجدیدنظر قبل از اجرای رأی برسد، عملیات اجرای رأی متوقف می‌شود. به عبارت دیگر، وصول شکایت از ناحیه ذینفع اگر قبل از اجراء رأی باشد اجراء رأی را متوقف می‌نماید.
- ✓ آرای صادره از شوراهای ثبت از جمله آراء و تصمیمات مراجع قضایی محسوب نمی‌گردد؛ بنابراین می‌توان نسبت به آرای شورای عالی ثبت در دیوان عدالت اداری شکایت و اعتراض نمود. (وفق بند ۲ ماده ۱۰ قانون دیوان عدالت اداری و تبصره ۲ همین ماده)
- ✓ مهلت درخواست تجدیدنظر از آراء غیرقطعی هیأت نظارت بیست روز از تاریخ الصاق رونوشت رأی در تابلوی اعلانات ثبت محل وقوع ملک یا تنظیم سند می‌باشد.
- ✓ آرای صادره از شورای عالی ثبت:
- الف - اگر در مقام تجدیدنظر از رأی هیأت نظارت باشد: نسبت به آن تصمیم، اداره ثبت مکلف به پیروی است و هیأت‌های نظارت تکلیفی ندارند.
- ب - اگر در مقام صدور رأی وحدت رویه باشد: به گذشته تسری ندارد، لیکن برای تمام هیأت‌های نظارت لازم‌الاتباع است.

✓ هرگاه در آرای هیأت نظارت اشتباهی رخ دهد:

الف - اگر رأی اجرا نشده باشد: هیأت نظارت می‌تواند آن را اصلاح نماید.

ب - اگر رأی اجرا شده باشد: مجوزی برای تصحیح آن نیست.

✓ هرگاه در آرای شورای عالی ثبت اشتباهی رخ داده باشد:

الف - قبل از اجرای رأی: تصحیح آن توسط شورای عالی ثبت صورت می‌گیرد.

ب - بعد از اجرای رأی: تصحیح آن توسط دادگاه صلاحیت‌دار صورت می‌گیرد.

✓ صلاحیت شورای عالی ثبت، مقید به قبل از ثبت شدن ملک در دفتر املاک می‌باشد و بعد از ثبت ملک در دفتر املاک، مرجع صالح برای ابطال سند مالکیت، دادگاه صلاحیت‌دار است.

ماده ۲۶ (مهم) - 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.
شرایط و ترتیب ثبت خلاصه انتقالات در دفتر املاک و تجدید اوراق مالکیت، به موجب نظامنامه وزارت عدلیه [در حال حاضر «قوه قضاییه»] معین خواهد شد.

✓ خلاصه معامله، برگه مخصوصی است که سردفتر اسناد رسمی هنگام انتقال تمام یا قسمتی از املاک ثبت شده، چنانچه به صورت مشاع یا مفروز باشند و یا هنگام واگذاری حقی نسبت به عین آن املاک و نیز عمری و رقبی و سکنی و معاملات مربوط به انتقال منافع ملک اگر برای مدتی بیش از ۳ سال باشد و یا انتقالاتی که به طور شرطی و رهنی صورت می‌پذیرد و همچنین صلح‌های محاباتی، حتی اگر با حق خیار فسخ باشد تنظیم می‌نماید، سردفتر مکلف است خلاصه‌ای از معاملات مذکور را که نزد او واقع شده و در «دفتر اسناد رسمی» یا «دفتر معاملات غیرمنقول» ثبت گردیده، روی برگه‌های مخصوص خلاصه معامله نوشته و پس از امضای سردفتر و متعاملین و دفتریار اول (چنانچه دفترخانه، دفتریار داشته باشد)، نسخه‌ای از آن را به هر یک از متعاملین داده و نسخه دیگر را به ضمیمه لاشه سند تنظیمی، به صورت مستقیم و حداکثر ظرف ۵ روز به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم نموده و در قبال آن رسید اخذ کند.

✓ مهم: ارسال خلاصه سند در مورد ثبت ملک، مثل عمری و رقبی، که مدت آن، سه سال و کمتر از سه سال باشد به اداره ثبت لازم نیست.

✓ مهم: تنظیم خلاصه معامله و ارسال آن به اداره ثبت «در صورتی که نوع سند، اجاره و مدت آن، سه سال و کمتر از سه سال است» لازم نیست.

✓ مهم: نسبت به «املاک ثبت شده و ثبت نشده دارای شماره ملک که از طرف اداره ثبت معین شده است» خلاصه سند معامله تنظیم می‌شود.

✓ مهم: معاملات راجع به انتقال ملک و همچنین در مورد عمری و رقبی و سکنی، **سند معامله** در دفتر اسناد رسمی و **خلاصه معامله** در دفتر املاک، ثبت می‌شود مشروط بر آنکه انتقال منافع و یا صلح برای مدتی بیش از سه سال باشد.

✓ عمری حق انتفاعی است که به موجب عقدی از طرف مالک برای شخص به مدت عمر خویش یا ثالثی برقرار شده است.

✓ رقبی حق انتفاعی است که از طرف مالک برای مدت معینی برقرار می‌گردد.

✓ سکنی حق انتفاعی است که شامل سکونت در مسکنی می‌باشد، سکنی ممکن است به صورت عمری یا رقبی باشد.

✓ **نکته مهم آخر اینکه:** وفق «ماده ۴۷ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران»، در تنظیم و ثبت اسناد یک پلاک ثبتی در موارد زیر علاوه بر «استعلام ثبتی» و «تأیید سند»، «ارسال الکترونیکی خلاصه آنها به اداره ثبت محل» الزامی است:

۱: معاملات قطعی املاک؛ ۲: معاملات رهنی املاک؛ ۳: انتقال منافع بیش از سه سال؛ ۴: عقد انتفاع عمری و رقبی زائد بر سه سال؛ ۵: تقسیم‌نامه؛ ۶: وصیت تملیکی.

ضمناً سر دفتر مکلف است خلاصه معامله و عقود مذکور را در سند مالکیت درج نماید.

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

- ✓ مطابق ماده ۵۵ قانون مدنی، وقف عبارت است از حبس مال و تسبیل منافع آن در جهت یا جهات مورد نظر واقف. حبس عبارت است از حفظ و بقای مال و اجازه بهره‌برداری تَبَرُّعی از منافع آن در جهت مورد نظر حابس. حبس به دو شکل است: ۱- حبس مؤبّد (دائمی)؛ ۲- حبس غیرمؤبّد (مدّت دار)؛ در حالی که وقف فقط به یک شکل - یعنی دائمی - است.
- ✓ فرق «وقف» با «حبس مؤبّد (دائمی)» در این می‌باشد که اگر مال موقوفه در معرض خرابی قرار گرفت یا بین موقوف‌علیهم اختلاف شدیدی رخ داد به نحوی که بیم سَفْکِ دِماء (خون‌ریزی) برود در این حالت اجازه داده می‌شود که مال موقوفه فروخته شود و از محل ثمن معامله، مالی که اقرب به نظر واقف است را خرید و جایگزین مال قبلی نمود؛ اما در حبس مؤبّد (دائمی) اینطور نمی‌شود.
- ✓ در حبس، ملک حبس شده از مالکیت حبس کننده خارج نمی‌شود هرچند که برای حبس، مدّت، معین نشود، در این صورت مادام که عین باقی است نمی‌توان از حبس عدول کرد.
- ✓ انواع حبس عبارت است از:

۱. حبس مؤبّد: حبسی است که به صورت دائم باشد.

۲. حبس مطلق: حبسی است که برای مدّت معین باشد.

- ✓ ثلث باقی، مال غیرمنقولی است که موصی، آن مال را از محل ثلث ترکه برای استفاده در مصارف خیر، معین می‌نماید که به آن ثلث مؤبّد نیز می‌گویند. توضیحاً اینکه هر شخص در زمان حیات خود می‌تواند برای زمان بعد از وفاتش نسبت به اموال خود تا ثلث آن هرگونه دخل و تصرفی بنماید. می‌دانیم که دخالت در مازاد ثلث، نیاز به تنفیذ ورثه دارد. مثلاً مال شش دانگی را موصی از محل کلّ دارایی‌های خود به عنوان ثلث، وصیت می‌کند که برای بعد فوت خویش «علی الدوام» مورد استفاده خاصی قرار گرفته و یا به مصرف معینی برسد؛ به این، ثلث مؤبّد یا ثلث باقی گویند.

- ✓ در حبس به نفع افراد محصور و یا اشخاص معین، متصدی امور حبس و همچنین هر یک از محبوس‌لهم می‌توانند تقاضای ثبت دهند. در حبس به نفع افراد غیرمحصور و یا به نفع عمومی، متصدی امور حبس مکلف به تقاضای ثبت است.

- ✓ درخواست ثبت نسبت به موقوفات خاصه بر عهده متولی یا هر یک از موقوف‌علیهم می‌باشد.

- ✓ در مورد ثلث مؤبّد و باقی، وصی، مکلف به درخواست ثبت است.

- ✓ نسبت به موقوفاتی که متولی خاص ندارند، نماینده اداره اوقاف محل مستقیماً درخواست ثبت می‌نماید.

- ✓ املاکی که مورد نذر یا وصیت یا حبس شود به طور دائم یا مدّتی که کمتر از ۱۸ سال نباشد و برای مصارف عمومی تخصیص داده شده باشد؛ اداره اوقاف، حق درخواست ثبت و اعتراض بر ثبت دارد.

- ✓ جمع‌بندی: درخواست ثبت مال موقوفه با متولی، مال حبس شده (مال محبوس) با متصدی حبس، مال غیرمنقول به عنوان ثلث باقی با وصی خواهد بود؛ با این حال، این موضوع، مانع از درخواست موقوف‌علیهم، محبوس‌لهم و موصی‌لهم نخواهد بود.

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 عرض حال 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 هرگاه اشخاص مذکور در فوق در اثر تبانی به تکلیف خود عمل ننمایند به مجازات خائنین در امانت محکوم می‌شوند.

✓ اگر متولی یا نماینده اوقاف در اثر تبانی با شخصی که درخواست ثبت ملک موقوفه را داده، به تکلیف خود در اعتراض به ثبت و تعقیب دعوا و حفظ حقوق وقف عمل ننماید، به مجازات خیانت در امانت محکوم خواهد شد.

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.

✓ ثبت معاملات راجع به عین یا منفعت اموال موقوفه در دفاتر اسناد رسمی منوط به موافقت سازمان اوقاف و امور خیریه خواهد بود.

✓ اداره ثبت مکلف است رونوشت مصدق اسناد مالکیت وقف را پس از صدور سند مالکیت به اداره اوقاف محل تسلیم نمایند.

ماده ۳۰- در مواردی که اداره اوقاف تقاضای ثبت می‌دهد مخارج راجع به ثبت را خود مستقیماً از عایدات موقوفه مورد تقاضا وصول خواهد نمود. برای ثبت مساجد و اماکن متبرکه و مدارس قدیمه و تکایا و آب‌انبارهای عمومی تقاضای ثبت از طرف متولی یا اداره اوقاف بدون اخذ حق الثبت و مخارج مقدماتی پذیرفته خواهد شد.

✓ سازمان اوقاف و امور خیریه در مواردی که متولی ملزم به درخواست ثبت یا اعتراض به ثبت می‌باشد و به وظیفه خود عمل ننموده باشد، حق تقاضای ثبت و یا اقامه دعوی یا اعتراض را خواهد داشت و از پرداخت مخارج و هزینه دادرسی و ثبتی معاف است.

ماده ۳۱- ثبت رقبه [عین مال] به عنوان وقفیت و حبس، مثبت تولیت نیست.

✓ درخواست ثبت موقوفات، به عهده متولی آنها است؛ و از این جهت، فرقی بین وقف عام و خاص نیست. در مورد موقوفات عام‌المنفعه، متولی باید ظرف ۳۰ روز، از تاریخ نشر اولین آگهی مقدماتی (آگهی موضوع ماده ۱۰ ق.ث) درخواست ثبت نماید؛ و الا اداره اوقاف، درخواست ثبت خواهد کرد و عنوان درخواست‌کننده ثبت موقوفه، «متصدی» یا «مدعی تولیت» قید می‌شود؛ نه «متولی موقوفه»؛ چون اداره ثبت، مرجع تشخیص متولی نیست و ثبت ملک به عنوان موقوفه هم، مثبت تولیت متقاضی ثبت نیست.

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

✓ وزارت مالیه به «وزارت اقتصاد و دارایی» تغییر نام داده است.

✓ منظور از «مؤسسات بلدی» در حال حاضر شهرداری‌ها است. در مورد املاک متعلق به شهرداری، تقاضای ثبت بر عهده «شهردار محل» است.

✓ درخواست ثبت املاک شرکت‌ها، وظیفه مدیر شرکت (و نه سهامداران) است.

ماده ۳۳ (مهم)- نسبت به املاکی که با شرط خیار یا به عنوان قطعی با شرط نذر خارج و یا به عنوان قطعی با شرط وکالت منتقل شده است و به طور کلی نسبت به املاکی که به عنوان صلح یا به هر عنوان دیگر با حق استرداد قبل از تاریخ اجرای این قانون انتقال داده شده اعم از این که مدت خیار یا عمل به شرط و به طور 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 منتقل‌آلیه پذیرفته می‌شود:

۱- در صورتی که ملک قبل از تاریخ اجرای این قانون به موجب حکم نهایی به ملکیت قطعی منتقل‌آلیه 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 اجرای قانون مصوب ۲۱ بهمن‌ماه 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 اجرای قانون بهمن ۱۳۰۸ از طرف انتقال‌دهنده یا قائم‌مقام قانونی او به وسیله عرض حال یا اظهارنامه رسمی، اعتراض به مالکیت انتقال‌گیرنده نشده باشد.

ب- در صورتی که تا تاریخ تصویب این قانون (۲۸ دی 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 جميع مقررات راجعه به معاملات با حق استرداد خواهد بود اعم از این که بین متعاملین، محصور بوده و یا برای تأمین حق استرداد، اشخاص ثالثی را بای نحو کان [به هر نحو ممکن] 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.

✓ هر معامله‌ای که در آن «شرط استرداد مورد معامله» وجود داشته باشد، اصطلاحاً «معامله با حق استرداد» گویند؛ مثلاً هرگاه با بایع شرط کند اگر در مدت معینی، وی، تمامی ثمن معامله را رد کند، نسبت به بعض یا تمام مورد معامله، حق استرداد یا حق فسخ مورد معامله را خواهد داشت.

✓ انتقال‌دهندگان املاک با حق استرداد: بر طبق مواد ۳۳ الی ۴۰ قانون ثبت، در معاملات با حق استرداد (که شامل معاملات «با شرط خیار» یا «به عنوان قطعی با شرط نذر خارج» یا «به عنوان قطعی با شرط وکالت» یا «به عنوان صلح یا به هر عنوان دیگر» با حق استرداد است)، مالکیت انتقال‌دهنده نسبت به آنچه به طریق مذکور انتقال داده است، کماکان باقی است و این قبیل معاملات، موجب نقل ملک نمی‌شود (فرض قانونگذار اینه که این معاملات الکیه!)؛ لذا درخواست ثبت باید از ناحیه انتقال‌دهنده به عمل آید و به صراحت تبصره ۲ ماده ۳۳ ق.ث، انتقال‌دهنده در موقع درخواست ثبت، باید حق انتقال‌گیرنده را در «اظهارنامه» قید کند و در ضمن انتشار «آگهی نوبتی» نیز این حق، به اسم طرف، ذکر خواهد شد.

✓ تبصره ۱ ماده ۳۳ قانون ثبت، کلیه معاملات با حق استرداد را هرچند به ظاهر، معامله با حق استرداد نباشد مشمول تمام مقررات راجع به معاملات با حق استرداد دانسته است و آن را به مواردی هم که حق استرداد بین متعاملین، محصور نبوده و برای تأمین حق استرداد، اشخاص ثالثی را به هر نحو از انحاء مداخله داده باشد، تعمیم داده است. قانون ثبت، آثار حقیقی معاملات با حق استرداد را که حصول نقل و انتقال، متزلزل است و در قانون مدنی آمده است، ملغی نموده و به آنها جنبه وثیقه داده و در ردیف رهن آورده است. قانونگذار در ماده ۳۳ قانون ثبت، اثر مملکت‌بودن بایع شرط (یعنی مالک‌شدن مشتری در بایع شرط) که در ماده ۴۵۹ قانون مدنی پذیرفته شده بود را سلب کرد. شاید این موضوع در نظر اول، پذیرش آن کمی دشوار باشد ولی از آنجا که در هر عقدی، قصد حقیقی ملاک است از آنجا که در معاملات با حق استرداد، در جامعه ما عموماً قصد حقیقی و اراده نقل و انتقال ملک وجود ندارد و مقصود اصلی، وام‌دادن و وثیقه‌دادن با بهره و فرار از ربا است، مواد قانونی ثبت، بر اساس قصد واقعی متعاملین است.

✓ با شرط نذر خارج: شرطی است که ضمن عقد، نذری صورت گیرد و ثمره آن شرط، در عقد دیگری قید گردد؛ چنان‌که سابقاً که «بایع شرط» مملک بود ضمن عقد بایع «شرط» قید می‌شد که طی عقد نذر خارج از بایع شرط، هرگاه بایع در رأس موعده، دین را ندهد مبلغ معینی از مال بایع متعلق به خریدار شرطی باشد یا در طول مدت وام، ماهانه مبلغی به خریدار مزبور بدهد. کلاً سبک کار، شلاتان‌بازی «به قصد بازی با قانون» بود؛ خب می‌خواهید ربا بدین و ربا بگیرین؛ مجازات دنیوی (کیفری) و اخروی‌ش رو قبول کنین؛ این کارا چیه!

- ✓ شرط وکالت: شرط ضمن عقد لازمی است که به موجب آن، متعهد به متعهدله وکالت می‌دهد که تحت شرایطی، اقدامی به نفع خود (به نفع متعهدله) و به ضرر متعهد بکند. مثلاً مقدار معینی از مال متعهد را به خود منتقل کند.^۴
- ✓ معامله با حق استرداد، عبارت از هر عقدی که موضوع آن، مال غیرمنقول بوده و به عنوان وثیقه دین یا حسن انجام تعهد در اختیار قانونی بستانکار قرار داده شود تا تحت شرایط قانونی در صورت امتناع مدیون از پرداخت دین، از محل آن وثیقه، طلب خود را تأمین کند. در معاملات با حق استرداد اساساً نقل عین نمی‌شود.
- ✓ مطابق قانون ثبت در «معاملات با حق استرداد» که شامل معاملات با شرط خیار یا به عنوان قطعی یا به عنوان قطعی با شرط وکالت می‌شود، مالکیت انتقال‌دهنده نسبت به مالی که از آن طریق انتقال می‌دهد همچنان باقیست. مطابق قانون ثبت، معاملات با حق استرداد، ناقل مالکیت نیست؛ لذا درخواست ثبت باید از طریق انتقال‌دهنده صورت گیرد البته انتقال‌دهنده باید حق انتقال‌گیرنده را در اظهارنامه قید کند. قانون ثبت، معامله با حق استرداد را در زمره معاملات رهنی قرار داده است.
- ✓ استثنا در صلح محاباتی که برای مصالح، «حق فسخ» تعیین شده، درخواست ثبت، از متصالح (منتقل‌آلیه) با قید حق فسخ برای مصالح پذیرفته می‌شود و سند مالکیت هم به نام متصالح با قید حق فسخ مصالح صادر می‌شود و پس از سقوط حق خیار، متصالح می‌تواند بدون ذکر حق فسخ، سند مالکیت جدید بگیرد. صلح محاباتی، صلحی معوض است که به لحاظ اهدای عاطفی، رعایت تعادل ارزش عرفی عوضین انجام نمی‌شود؛ به عبارتی، صلح محاباتی، صلحی است که در آن، عوض (مال‌الصلح) عمداً کمتر از ارزش واقعی تعیین می‌شود. مثلاً یک خانه در برابر یک شاخه نبات به دیگری صلح می‌شود. در واقع، منظور اصلی مصالح، احسان به متصالح از طریق انتقال مالی به او در عوضی به مراتب کمتر از ارزش آن است و چون در این مدل از معامله، قصد حقیقی نقل و انتقال وجود دارد و در مقام استقراض واقع نمی‌شود، لذا از شمول «معاملات با حق استرداد» خارج شده است.
- ✓ صلح محاباتی بر خلاف معاملات با حق استرداد، مُملک محسوب می‌گردد اما در صلح غیرمحاباتی تقاضای ثبت بر عهده متصالح است در این صلح در صورت وجود حق فسخ برای مصالح حقوق انتقال‌گیرنده باید قید گردد.
- ✓ چنانچه در معامله با حق استرداد و معاملات رهنی، متقاضی ثبت، حق انتقال‌گیرنده را تصریح ننماید (در اظهارنامه تصریح ننماید که نسبت به مورد درخواست ثبت، معامله با حق استرداد صورت گرفته است) کلاهدار محسوب می‌گردد.
- ماده ۳۴ (مهم)** (مصوب ۱۳۱۷/۷/۱۰ و اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) (آخرین اصلاحات: 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 مدت مقرر در سند، بدهی خود را نپردازد، بستانکار 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 راهن 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.

^۴ مطابق ماده ۴۶ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران «درج وکالت دائن از طرف مدیون در انتقال بخشی از مال مدیون به خود، به عنوان شرط التزام، در هیچ یک از اسناد معاملات، مجاز نیست.»

تبصره ۲ (اصلاحی ۱۳۸۶/۱۱/۲۹) - نحوه ابلاغ اجرائیه، بازداشت مازاد مورد رهن و چگونگی ختم عملیات اجرایی و برگزاری مزایده و اعراض از رهن و سایر موارد به موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف مدت سه ماه از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب رئیس قوه قضائیه خواهد رسید.^۵

تبصره ۳ (اصلاحی ۱۳۸۶/۱۱/۲۹) - این قانون نسبت به اسناد تنظیمی و اجرائیه‌های صادره که قبل از تصویب این قانون مختومه نگردیده است نیز جاری است.

تبصره ۴ (این تبصره ۴ به موجب بند پ ماده ۱۹ «قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقای نظام مالی کشور» مصوب ۱۳۹۴/۲/۱ به «ماده واحده» قانون اصلاح ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱ و حذف ماده ۳۴ مکرر آن مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۲۹ «الحاق گردید») (الحاقی ۱۳۹۴/۲/۱) - در راستای تسهیل در وصول مطالبات سررسید گذشته بانک‌ها و یا مؤسسات مالی و یا اعتباری دارای مجوز به یکی از روش‌های زیر عمل می‌شود:

۱- بانک و یا مؤسسه مالی و یا اعتباری تسهیلات‌دهنده، در صورت درخواست واحد تولیدی بدهکار، به بازار فرابورس یا کارشناس رسمی دادگستری مراجعه و تمام اموال و دارایی‌های واحد تولیدی را قیمت‌گذاری می‌نماید و با هدف تأمین طلب بانک و یا مؤسسه مالی و یا اعتباری بر روی درصد سهام قابل‌واگذاری به خریدار، یک مناقصه برگزار می‌کند تا مشخص شود که کدام خریدار با قبول درصد کمتری از سهام واحد تولیدی بدهکار، تمام بدهی او را می‌پردازد. با پرداخت میزان طلب بانک و مؤسسه مالی و یا اعتباری از واحد تولیدی توسط خریدار، آن بخش از سهم واحد تولیدی که در مناقصه مشخص شده است، به خریدار منتقل و اموال مورد رهن آزاد می‌شود.

در صورتی که بدهکار از مجوز فوق برای تسویه بدهی‌های خود استفاده کند، در صورت شرط ضمن عقد در قرارداد مناقصه و درخواست خریدار، بدهکار مکلف است به خریدار سهام واحد تولیدی بدهکار اعم از اینکه بانک و یا مؤسسه مالی و یا اعتباری باشد و یا سهام خود را از طریق فرابورس خریداری کرده باشد، اجازه دهد تا با خرید نقدی بخش دیگری از سهام این واحد تولیدی به قیمت قبلی، سهام خود را تا سقف سهام مورد نیاز برای تشکیل مجمع عمومی فوق‌العاده، افزایش دهد.

۲- در مورد معاملات بانک‌ها و مؤسسات مالی و یا اعتباری مجاز، هر گاه مال مورد وثیقه به مبلغ پایه کارشناسی رسمی دادگستری مرضی‌الطرفین خریداری نداشته باشد، به تقاضای بستانکار و ضمن اخطار به تسهیلات‌گیرنده و راهن، مهلت دو ماهه داده می‌شود تا طلب بانک یا مؤسسه مالی و یا اعتباری را پرداخت کند و یا ملک مورد وثیقه را با پرداخت تمام یا بخشی از طلب بانک تا سقف مبلغ پایه مزایده فک رهن کند.

چنانچه ظرف مدت مذکور طلب بستانکار پرداخت نشود، مال مورد مزایده به بالاترین مبلغ پیشنهادی مشروط بر اینکه کمتر از هفتاد درصد (۷۰٪) مبلغ پایه مزایده نباشد، به فروش رسیده و طلب بستانکار وصول می‌شود. در صورتی که در مزایده اول، مال مورد مزایده به فروش نرسد، تکرار مزایده با قیمت کارشناسی جدید بلامانع است.

هر گاه ارزش مال مورد وثیقه بیشتر از ارزش مورد مطالبه بانک باشد، تملک دارایی مورد وثیقه به اختیار بانک می‌باشد و الزامی در تملک ندارد. در صورت عدم وصول کامل طلب از این طریق، حق پیگیری وصول باقی‌مانده مطالبات از روش‌های قانونی برای بستانکار محفوظ است. در اجرای این تبصره استفاده از سازوکارهای بورس کالا در اولویت قرار دارد.

✓ معامله رهنی، همان عقد رهن است که عبارت است از عقدی که به موجب آن بدهکار یا ثالثی به نفع بدهکار، مالی را اعم از منقول یا غیرمنقول نزد طلبکار به وثیقه بگذارد و برای طلبکار، یک حق عینی بر آن مال ایجاد می‌شود.

^۵ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی (مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱ رئیس قوه) را با آخرین اصلاحات و الحاقات در این جزوه آورده‌ایم.

✓ رهن، اخص از معاملات وثیقه‌ای است؛ زیرا به موجب عقد رهن مالی به وثیقه داده می‌شود؛ ولی عقود دیگری هم وجود دارد که به موجب آن مالی به وثیقه داده می‌شود، مثل بیع شرط.

✓ در معاملات رهنی و شرطی، طلبکار نسبت به عین مرهونه و مبیع شرطی، مالکیت ندارد و تنها می‌تواند جهت وصول طلبش، درخواست صدور اجرائیه از **دفترخانه تنظیم‌کننده سند** برای فروش مال مرهون و مبیع شرطی نماید.

✓ سردفتران اسناد رسمی پس از صدور اجرائیه باید موضوع را به آخرین نشانی متعهد از طریق پست سفارشی به اداره ثبت ارسال دارد.

✓ بانک مرتهن برای وصول طلب خود باید تقاضای اجرا نماید و وصول طلب بانک مرتهن باید طبق ماده ۳۴ قانون ثبت اصلاحی سال ۸۶ صورت گیرد و اقدام مغایر آن وجاهت قانونی ندارد. (نظریه مشورتی شماره ۷/۹۶۷ - ۱۳۹۰/۲/۱۸)

✓ در مورد معاملات با حق استرداد، بستانکار می‌تواند از **دفترخانه اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند**، درخواست صدور اجرائیه نماید.

ماده ۳۴ مکرر - به موجب قانون اصلاح ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت و حذف ماده ۳۴ مکرر آن (مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۲۹) نسخ صریح شده است.

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

✓ قسمت اول این ماده به موجب قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۱۸ نسخ شده بود.

ماده ۳۶ - خسارت تأخیر تأدیه در صورتی که در محاکم عدلیه مورد مطالبه واقع شود مشمول مواد ۴۲ و ۴۴ قانون تسریع محاکمات [ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹] خواهد بود و در صورتی که به وسیله اداره ثبت مأخوذ شود از قرار صدی دوازده 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 [ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹] است و چنانچه صدی ده یا کمتر باشد تمامی آن به محکوم‌له داده خواهد شد و هرگاه وجه التزام به وسیله اداره ثبت مأخوذ شود منتهی از قرار صدی دوازده در سال است که تماماً به طلبکار داده می‌شود.

✓ در خصوص مطالبه خسارت تأخیر تأدیه در دادگاه‌ها در حال حاضر ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹ لازم‌الاجرا می‌باشد.

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

ماده ۳۸ - در موضوع انتقالات مذکور در ماده ۳۳ که قبل از تاریخ اجرای این قانون واقع شده محاکم مکلفند در مواردی که مطابق ماده مزبور حق تقاضای ثبت به انتقال‌دهنده داده شده، بر طبق ماده ۳۴ حکم ردّ 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 مذکور 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.

به موجب ماده دوم قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۸ دی‌ماه

۱۳۱۲ شمسی (دوره نهم) که ذیل درج می‌گردد، ماده ۳۸ بالا این‌گونه تفسیر شده است:

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 گرچه انتقال‌گیرنده یا قائم‌مقام قانونی او عین مورد معامله را مطالبه کرده باشد محاکم مکلفند بر طبق مفاد ماده ۳۴ و تبصره دوم آن و ماده ۳۸ قانون مزبور به ردّ اصل وجه و متفرعات مذکور در ماده ۳۴ حکم

صادر نمایند مگر آنکه انتقال‌دهنده قبل از [صدور] حکم به تسلیم عین مال در مقابل اصل حاضر شود که در این صورت به تسلیم عین متفرعات حکم صادر خواهد شد.

در صورتی که مدعی، اصل وجه و متفرعات را مطالبه کند محکمه نمی‌تواند حکم به تسلیم عین بدهد ولو این که انتقال‌دهنده به تسلیم عین مال حاضر شود.

در صورتی که مال مورد معامله با حق استرداد در تصرف شخص دیگری غیر از انتقال‌دهنده یا وراث او باشد انتقال‌گیرنده یا قائم‌مقام قانونی او برای وصول طلب خود بابت اصل وجه و متفرعات می‌تواند بر هر یک از انتقال‌دهنده یا وراث او و یا کسی که عین مورد معامله را متصرف است اقامه دعوی نماید و رجوع به هریک، مانع مراجعه دیگری نخواهد بود.

هرگاه به متصرف رجوع شد و حاصل از فروش ملک، کفایت اصل و متفرعات را نکرد مدعی می‌تواند برای بقیه به انتقال‌دهنده رجوع کند و انتقال‌گیرنده می‌تواند 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 اینکه متصرف، استیفای منفعت کرده یا نکرده باشد.

هرگاه انتقال‌گیرنده، 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 دعوای او حق مطالبه خسارات محاکمه را از او نخواهد داشت.

✓ راجع به معاملات موضوع ماده ۳۳ قانون ثبت (معاملات با حق استرداد) اگر انتقال‌گیرنده یا قائم‌مقام وی، خواسته خود را در دادخواست تقدیمی به دادگاه، عین مورد معامله تعیین نموده باشد، دادگاه بدون توجه به خواسته مزبور، حکم به رد اصل وجه و متفرعات خواهد داد مگر اینکه خود انتقال‌دهنده قبل از صدور حکم توسط دادگاه به تسلیم عین مورد معامله در مقابل اصل حاضر شود که در این صورت به تسلیم عین و متفرعات حکم صادر می‌نماید.

✓ اگر انتقال‌گیرنده در دادخواست تقدیمی در معاملات با حق استرداد، عین مورد معامله را به عنوان خواسته مطالبه نماید، در صورت محکومیت، انتقال‌دهنده، حق مطالبه خسارت دادرسی را از وی نخواهد داشت.

ماده ۳۹- حقوقی که در مواد «۳۳» و «۳۴» و «۳۷» و «۳۸» برای انتقال‌دهنده مقرر است قبل از انقضای مدت حق استرداد قابل اسقاط نیست. هر قرارداد مخالف این ترتیب، باطل و کأن 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 اثنای مدت عملیات مقدماتی، تقاضاکننده ثبت، ملک مورد تقاضا را کلاً یا بعضاً به دیگری [«دیگری» اینجا یعنی ثالث؛ چون طرف مقابلی وجود ندارد] منتقل کند، انتقال‌دهنده مکلف است تا ده روز از تاریخ انتقال شخصاً یا به توسط وکیل ثابت‌الوکاله در اداره ثبت حاضر و معامله خود را کتباً اطلاع دهد.

✓ این ماده در خصوص انتقال بدون وجود معترض ثبتی است.

✓ 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 خوانده 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 این ماده مشخص شده است؛ به تصریح 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 حاضر و معامله خود را کتباً اطلاع دهد. در این صورت، خریدار، قائم‌مقام متقاضی محسوب و پس از انجام تشریفات ثبتی، سند مالکیت به نام وی صادر خواهد شد. نتیجتاً دعوای الزام، قابلیت استماع ندارد. (نظریه مشورتی شماره ۷/۱۵۱۷ - ۱۳۸۱/۱۲/۱۸)

ماده ۴۲ (مهم) - هرگاه مورد انتقال، ملکی باشد که نسبت به آن عرض حال اعتراضی داده شده است، انتقال‌دهنده مکلف است در حین انتقال، انتقال‌گیرنده را از وجود معترض و در ظرف ده روز از تاریخ انتقال، معترض را از وقوع انتقال و اسم انتقال‌گیرنده به وسیله اظهارنامه رسمی، مسبق [آگاه] نماید و اگر انتقال‌دهنده در حین انتقال از اعتراضی که شده است رسماً مطلع نبوده و یا عرض حال اعتراض بعد از انتقال داده شود، انتقال‌دهنده مکلف است در ظرف ده روز از تاریخ اطلاع رسمی، معترض را به وسیله اظهارنامه رسمی از وقوع انتقال و اسم منتقل‌آلیه و انتقال‌گیرنده را در همان مدت و به همان طریق از وقوع اعتراض مسبق [آگاه] کند. منتقل‌آلیه به محض ابلاغ اظهارنامه در مقابل معترض، قائم‌مقام انتقال‌دهنده شده و دعوی، بدون تجدید عرض حال به طرفیت او جریان خواهد یافت. انتقال‌دهنده‌ای که مطابق مقررات فوق عمل ننماید مسئول هر ضرر و خسارتی خواهد بود که از تخلف او بر انتقال‌گیرنده و یا معترض وارد گردد و مادام که ضرر و خسارت مزبور را جبران نکرده است به تقاضای انتقال‌گیرنده یا معترض توقیف خواهد شد.

تبصره - هرگاه معترض، حقوق ادعایی خود را به دیگری انتقال دهد آن شخص بدون تجدید عرض حال، قائم‌مقام او شده و از مواعیدی که برای معترض در تاریخ انتقال باقی است استفاده خواهد کرد.

✓ اقدامات مربوط به ملکی که نسبت به آن اعتراض داده شده و در مراجع قضایی مطرح شده پس از استعلام از اداره ثبت ادامه خواهد یافت و با علم و اطلاع خریدار، تنظیم سند بلاشکال است و انتقال‌دهنده بایستی با اظهارنامه رسمی، معترض را از انتقال و نام انتقال‌گیرنده مطلع نماید.

✓ انتقال‌دهنده مکلف است ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ انتقال، معترض را از وقوع انتقال و اسم انتقال‌گیرنده به وسیله اظهارنامه مطلع نماید. منتقل‌آلیه به محض ابلاغ اظهارنامه، در مقابل معترض، قائم‌مقام انتقال‌دهنده شده و دعوا بدون تجدید دادخواست به طرفیت او جریان خواهد یافت.

ماده ۴۳ (اصلاحی ۱۳۱۲/۵/۷) - هرگاه انتقال، به موجب سند عادی بوده و انتقال‌دهنده [با وجود آنکه وظیفه‌اش، اطلاع‌دادن مراتب انتقال به ثبت بوده] معامله خود را به اداره ثبت اطلاع نداد، چنانچه مدت اعتراض باقی است، منتقل‌آلیه [کسی که حقوق متقاضی ثبت به وی منتقل شده است] مطابق مقررات، عرض حال می‌دهد [به عنوان معترض ثبتی نسبت به اصل ملک] و چنانچه مدت منقضی شده، منتقل‌آلیه می‌تواند به وسیله اظهارنامه به انتقال‌دهنده [موضوع الزام حضور انتقال‌دهنده در اداره ثبت را] اخطار نماید؛ هرگاه مشاراًلیه معامله را در ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ اخطاریه تصدیق نمود ملک به نام انتقال‌گیرنده ثبت و الا ملک به نام انتقال‌دهنده ثبت و انتقال‌گیرنده به موجب ماده ۱۰۵ و ۱۱۴ می‌تواند انتقال‌دهنده را تعقیب نماید.

هرگاه انتقال به موجب سند عادی بوده و انتقال‌دهنده 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 انتقال‌گیرنده اعلان می‌شود و اگر اعلانات در جریان باشد بقیه اعلانات به نام انتقال‌گیرنده، با قید انتقال اصلاح می‌شود و اگر رجوع به اداره ثبت بعد از اتمام اعلانات باشد ملک به اسم انتقال‌گیرنده به ثبت خواهد رسید.

اگر معلوم شود سند رسمی انتقال مجعول بوده، مرتکب به ۵ تا ۱۵ سال حبس با اعمال شاقه محکوم و به علاوه، مفاد ماده ۱۱۴ درباره او مجری خواهد شد.

✓ اگر پس از تقاضای ثبت و قبل از ثبت ملک در دفتر املاک، انتقال ملک صورت گیرد چهار فرض متصور است:

۱. **انتقال به موجب سند رسمی است و نسبت به این ملک اعتراض نشده است:** تکلیفی متوجه انتقال دهنده نبوده و سردفتر، خلاصه معامله را به اداره ثبت می‌فرستد و مطابق ماده ۴۳ ق.ث اداره ثبت پس از وقوع معامله، بقیه عملیات ثبتی را به نام انتقال گیرنده انجام می‌دهد.

۲. **انتقال به موجب سند رسمی است و نسبت به این ملک اعتراض شده است:** مطابق ماده ۴۲ ق.ث عمل می‌شود، یعنی انتقال دهنده مکلف به دادن اطلاع از وجود معترض به انتقال گیرنده می‌باشد و ظرف مدت ۱۰ روز می‌بایست از طریق اظهارنامه رسمی، معترض را از انتقال و اسم منتقل‌إلیه مطلع سازد و به همان طریق انتقال گیرنده را از وقوع اعتراض مطلع نماید. در اینجا انتقال گیرنده (منتقل‌إلیه) قائم‌مقام انتقال دهنده می‌باشد و به طرفیت او، دعوا بدون نیاز به ثبت دادخواست مجدد جریان می‌یابد.

۳. **انتقال به موجب سند عادی است و نسبت به این ملک اعتراض نشده است:** مطابق مواد ۴۱ و ۴۳ ق.ث انتقال دهنده مکلف است تا ۱۰ روز از تاریخ انتقال، شخصاً یا توسط وکیل، در اداره ثبت اسناد حاضر شده و معامله را کتباً اطلاع دهد و سپس عملیات مقدماتی ثبت به نام انتقال گیرنده ادامه می‌یابد و اگر اطلاع ندهد چنانچه مدت اعتراض باقی باشد، انتقال گیرنده می‌تواند برابر مقررات، دادخواست اعتراض تقدیم نماید و اگر مدت اعتراض منقضی شده باشد، انتقال گیرنده می‌تواند به وسیله اظهارنامه به انتقال دهنده اخطار نماید. هرگاه مشا‌ر‌إلیه، معامله را ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اخطار به تصدیق نمود، ملک به نام انتقال گیرنده ثبت می‌شود و هرگاه تصدیق ننمود ملک به نام انتقال دهنده ثبت می‌شود و انتقال گیرنده در حدود مواد ۱۱۴ و ۱۰۵ ق.ث می‌تواند او را تعقیب کیفری نماید.

۴. **انتقال به موجب سند عادی است و نسبت به این ملک اعتراض شده است:** باید مطابق فروض ۲ و ۳ عمل نمود و به اداره ثبت و انتقال گیرنده و معترض اطلاع داده شود و در صورت تخلف طبق موارد بالا رفتار خواهد شد.

ماده ۴۴- هرگاه کسی که نسبت به ملک مورد ثبت اقامه دعوی کرده، قبل از انقضای موعدهای مقرر در مواد ۱۷، ۱۸، ۱۹ فوت کرده یا مجنون یا محجور شود، مستدعی ثبت مکلف است مراتب را به اداره ثبت و پارکۀ بدایت [در حال حاضر، «دادسرای عمومی و انقلاب»] صلاحیت‌دار کتباً اطلاع داده و پس از معین شدن قائم‌مقام قانونی، به او از طریق محکمه مربوطه اخطار نماید که مشا‌ر‌إلیه در ظرف ۶۰ روز از تاریخ ابلاغ اخطار به دعوی را تعقیب کند. هرگاه قائم‌مقام قانونی در مدت مقرر، دعوی را تعقیب نکرد محکمه قرار اسقاط دعوی را صادر می‌کند. این قرار فقط قابل استیناف [تجدیدنظرخواهی] است.

✓ این ماده، صرفاً در خصوص فوت معترض ثبتی به موجب ماده ۱۸ مکرر این قانون [الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸] نسخ ضمنی شده است. ماده ۴۵- اگر به واسطه 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 این که مستدعی ثبت به فوت یا جنون یا حجر، عالم بوده به عمل نیامده است، قائم‌مقام قانونی متوفی و یا مجنون و یا محجور می‌تواند در ظرف پنج سال از بابت قیمت ملک و اجور و خسارت در محکمه حقوق به وسیله عرض حال جدید بر علیه مستدعی ثبت اقامه دعوی نماید. مبدأ پنج سال مذکور فوق در مورد وزات کبیر و ورانی که ولی خاص (پدر یا جد پدری یا وصی منصوب مسلّم الوصایه) 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 اجرای حکم مفلس باشد و ثابت شود برای فرار از ادای حق طرف، خود را مفلس کرده، به حبس تأدیبی از یک سال تا دو سال محکوم خواهد شد. تعقیب جزایی در این مورد منوط به شکایت مدعی خصوصی است و با استرداد شکایت، تعقیب، موقوف می‌شود.

✓ مُفلس به معنی کسی که به واسطه عدم کفایت دارایی یا عدم دسترسی به مال خود به طور موقت قادر به تأدیه آن نیست. مُفلس به معنای ورشکسته است.

ثبت اسناد

اسناد: مفرد آن، سند است. در قانون ثبت برای «سند» تعریفی نداریم اما ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی، در تعریف سند، چنین مقرر داشته: «سند، عبارت است از هر نوشته‌ای که در مقام دفاع یا دعوا قابل استناد باشد.» و بر دو نوع است: ۱- سند رسمی؛ ۲- سند عادی. مطابق ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی «اسناد رسمی درباره طرفین و وراثت و قائم مقام آنان معتبر است و اعتبار آن‌ها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد.» و وفق ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی «در مقابل اسناد رسمی یا اسنادی که اعتبار اسناد رسمی را دارد انکار و تردید مسموع نیست و طرف می‌تواند ادعای جعلیت به اسناد مزبور کند یا ثابت نماید که اسناد مزبور به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است.» مستنبط از این ماده، دعوای انکار و تردید **در مورد مندرجات سند رسمی**، پذیرفته نمی‌شود؛ پس هرگاه کسی که سند علیه او ارائه گردیده است بتواند خلاف واقع بودن مندرجات آن را اثبات کند، با اثبات دلیل، دعوای او قابل پذیرش است. بنابراین **دعوای اشتباه با ابراز دلیل، قابل پذیرش است؛** همچنین چنانچه تنظیم خلاف واقع سند، با سوءنیت باشد، جعل - اعم از مادی و معنوی (مفادی) - قابل استماع خواهد بود.

قانون‌گذار در ماده ۱۲۸۶ ق.م اشعار داشته «سند بر دو نوع است: رسمی و عادی.» بر اساس ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی «اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آن‌ها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند رسمی است.» و طبق ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی «غیر از اسناد مذکوره در ماده ۱۲۸۷ سایر اسناد عادی است.»؛ پس، سه نوع از اسناد، «رسمی» شناخته شده است:

۱. اسنادی که در «اداره ثبت اسناد و املاک»، ثبت شده است. مانند ثبت ملک در دفتر املاک، صورتمجلس‌های تفکیکی، تحدید حدود و ... که بر اساس مقررات تنظیم شده باشد؛
۲. اسنادی که «دفاتر اسناد رسمی»، ثبت شده است. مانند سند بیع، وکالت، فسخ معامله، صلح و ...
۳. اسنادی که نزد «سایر مأموران رسمی» تنظیم شده باشد. مانند شناسنامه‌ای که توسط مأموران اداره ثبت احوال، وفق مقررات صادر شده باشد؛

البته اعتبار این سه دسته سند رسمی، مشروط بر این است که تنظیم‌کننده سند، «**صلاحیت تنظیم آن**» را داشته باشد و آن را طبق «**مقررات قانونی**» تنظیم کرده باشد. هرگاه سند به وسیله یکی از مأمورین رسمی تنظیم اسناد، تهیه شده لیکن «مأمور، صلاحیت تنظیم آن سند را نداشته باشد» یا «ترتیبات مقرر قانونی در تنظیم سند را رعایت نکرده باشد»، سند مزبور در صورتی که دارای امضاء یا مهر طرف باشد، «**عادی است**» (ماده ۱۲۹۳ ق.م). بنا بر دلالت مفهوم مخالف ماده اخیرالذکر، اگر آن سند دارای مهر یا امضاء طرف نباشد، سند نیست. البته این را هم باید تأکید کرد که مستند به ماده ۱۲۸۸ ق.م «مفاد سند در صورتی معتبر است که مخالف قوانین نباشد».

از ماده ۱ تا ۴۵ ق.ث، در مورد ثبت **املاک** بود و از ماده ۴۶ به بعد در خصوص ثبت **اسناد** است. لازم به ذکر است که «ثبت املاک، الزامی است» و سازمان ثبت و متصرفین به عنوان مالکیت و قائم مقام آنها مکلف به ثبت کلیه اموال غیرمنقول می‌باشند؛ اما در مقابل، «ثبت اسناد، اختیاری است»؛ به عبارت بهتر به استناد ماده ۴۶، شایسته‌تر آن است که بگوییم: اصل در ثبت اسناد، اختیاری بودن است مگر در موارد مذکور در ماده ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت.

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 باشد. [و در هر دو مورد، به احتمال زیاد، بعد از ثبت، سند مالکیت صادر شده است.]

✓ درسته که گفتیم «قانون ثبت» تعریفی از «سند» ارائه نداده است؛ اما مستنبط از موادی که در باب سوم این قانون آمده با مسامحه می‌توان گفت: «سند رسمی، سندی است که مطابق قوانین در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده باشد» از این رو، سند رسمی از نظر قانون ثبت، اخص از سند رسمی مذکور در قانون مدنی است؛ یعنی سند رسمی‌هایی که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم نشده است از منظر قانون ثبت به آن سند رسمی گفته نمی‌شود؛ پس هر سندی که از نظر قانون ثبت، رسمی است قانون مدنی هم آن را رسمی می‌داند اما محتمل است سندی از نظر قانون مدنی، رسمی باشد ولی از نظر قانون ثبت، سند رسمی دانسته نشود.

سندی که طبق قانون ثبت، رسمی است، بدون حکم دادگاه، قابل اجراست و اگر اختلاف یا اشتباهی در تنظیم آن باشد، حسب مورد در اداره کل امور اسناد سازمان ثبت یا در هیأت نظارت و شورای عالی ثبت مطرح می‌شود. در صورتی که سند رسمی مشمول تعریف قانون مدنی مانند شناسنامه، گواهی‌نامه رانندگی و سایر اسناد رسمی که توسط سایر مأمورین دولت، تنظیم می‌شود قابل طرح در هیأت نظارت یا لازم‌الاجرا نمی‌باشد.

✓ بر خلاف املاک که ثبت آنها الزامی است و سازمان ثبت و متصرفین به عنوان مالک و قائم‌مقام آنان مکلف به ثبت همه اموال غیرمنقول هستند، ثبت اسناد، اختیاری بوده و اشخاص می‌توانند از ثبت معاملات و عقود خود در دفاتر اسناد رسمی امتناع نمایند، مگر در موارد مذکور در مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت؛ بنابراین هر عین یا منفعت یا حقی (مانند حق ارتفاق) که در دفتر املاک ثبت شده باشد و معاملات و عقود راجع به آن باید در دفتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت شود، زیرا در غیر این صورت، نقل و انتقال در دفتر املاک ثبت نمی‌گردد و منتقل‌إلیه، مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت، مالک شناخته نمی‌شود. البته این مانع از این نیست که محاکم عمومی دادگستری به اختلافات اشخاص در موضوع معاملات و عقود که به صورت عادی تنظیم شده است چه ملک، به ثبت رسیده باشد چه نباشد رسیدگی نمایند.

✓ مهم: طبق قانون ثبت «در مواردی که طبق قانون، ثبت سند، الزامی باشد» ثبت سند، اجباری است. ثبت اسناد مربوط به عین، منافع و حقوق عقود و معاملاتی که در دفتر املاک ثبت شده، اجباری است.

✓ الزام قانونی مالکین به تقاضای ثبت ملک 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. (رای وحدت رویه شماره ۵۶۹ - ۱۳۷۰/۱۰/۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور)

✓ معاملات مذکور در بندهای ۱ و ۲ این ماده، در جایی که دفتر اسناد رسمی و اداره ثبت وجود ندارد نیز الزامی است و معامله‌کننده باید برای تنظیم سند رسمی به محلی برود که در آنجا دفتر اسناد رسمی وجود دارد. در ضمن ثبت اسناد مذکور در بندهای ۱ و ۲ ماده ۴۶ بدون تحقق شرطی، مطلقاً، الزامی است.

ماده ۴۷- در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه [در حال حاضر، «قوه قضاییه»] مقتضی بداند ثبت اسناد ذیل اجباری است:

۱. کلیه عقود و معاملات راجعه به عین یا منافع اموال غیرمنقوله که در دفتر املاک ثبت نشده.

۲. صلح‌نامه و هبه‌نامه و شرکت‌نامه.

✓ مهم: ثبت اسناد با دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق است و نه با ادارات ثبت اسناد و املاک.

✓ لزوم ثبت اسناد مذکور در این ماده منوط به دو شرط است:

۱. وجود دفتر اسناد رسمی و اداره ثبت اسناد و املاک در محل؛

۲. قوه قضاییه لزوم ثبت اسناد را در آن محل مقتضی بداند و آن را آگهی نماید.

✓ **مهم:** ثبت عمل حقوقی «تقسیم‌نامه»، اجباری نیست. تقسیم‌نامه - در مورد اموال مشترک و مشاع - از شمول مواد ۴۶ و ۴۷ ق.ث خارج است؛ زیرا «تقسیم» نه معامله است نه صلح‌نامه، نه هبه‌نامه و نه شرکت‌نامه؛ بنابراین تنظیم و پذیرش **تقسیم‌نامه عادی** (غیررسمی) فاقد اشکال است و ثبت آن در دفتر اسناد رسمی الزامی نیست. تکرار می‌کنم؛ مطابق نظریه مشورتی شماره ۷/۳۶۶۹ - ۱۳۸۲/۵/۲۱ که البته یک نکته بدیهی را تأکید می‌کند، تقسیم املاک و اموال مشاع از شمول مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت خارج است و بنابراین تقسیم‌نامه‌ای که با تراضی تمام شرکاء نسبت به مال مشاع تنظیم یافته بین شرکاء و قائم‌مقام قانونی آنها معتبر است و نیازی به تنظیم و ثبت در دفتر اسناد رسمی نیست.

✓ از نظر **قانون ثبت اسناد و املاک**، گواهی‌نامه صادره توسط راهور، پروانه ساختمانی صادره توسط شهرداری و سند مالکیت صادره توسط ادارات ثبت اسناد و املاک، اسناد رسمی محسوب نمی‌شود و برای نمونه اقرارنامه صادره توسط **دفاتر اسناد رسمی**، رسمی دانسته شده است.

✓ **مهم:** در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود باشد و قوه قضائیه مقتضی بداند، ثبت اسناد «معاملات عین یا منافع املاک در جریان ثبت، صلح‌نامه، هبه‌نامه و شرکت‌نامه» اجباری است. در حال حاضر، با توجه به حوزه فعالیت دفاتر اسناد رسمی بر اساس بخش‌نامه‌ای که تأکید بر «لزوم ثبت کلیه عقود و معاملات موضوع بند ۱ ماده ۴۷ ق.ث تا شعاع ۶۰ کیلومتری دفاتر اسناد رسمی دارد» و نشر آگهی مربوط به آن، ثبت اسناد موضوع این بند **در سراسر کشور** الزامی است.

✓ **مهم:** ملاک شمول ماده ۴۶ قانون ثبت بر موضوع یا ماده ۴۷ بر آن، **ثبت ملک در دفتر املاک** است؛ بنابراین اگر ملکی در دفتر املاک، ثبت نشده باشد - اعم از اینکه نسبت به آن تقاضای ثبت شده یا نشده باشد - و در صورت تقاضای ثبت - اعم از اینکه مدت اعتراض گذشته باشد یا نگذشته باشد - مورد از شمول ماده ۴۶ ق.ث، خارج است.

✓ ماده ۴۷ قانون ثبت فقط به **معاملات راجع به عین یا منافع املاک ثبت نشده** تصریح دارد؛ در این حالت، بعد از تنظیم اظهارنامه تا ثبت در دفتر املاک، در هر موقعیتی، ثبت معاملات اینگونه املاک، مشمول بند ۱ ماده مزبور می‌باشند.

✓ در ماده ۴۷ قانون ثبت، از اجباری بودن ثبت **حقوق**، صحبتی نشده است. ثبت معاملات مربوط به حقوق ثبت نشده، طبق ماده ۴۷ الزامی نیست.

✓ اداره ثبت شرکت‌ها در تهران و دواير ثبت شرکت‌ها در شهرستان‌ها **در ثبت شرکت‌نامه**، قائم‌مقام دفاتر اسناد رسمی می‌باشند. (ماده ۸ طرح اصلاحی آیین‌نامه ثبت شرکت‌ها مصوب شهریور ۱۳۴۰)

✓ 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 و ۴۷ قانون ثبت خارج است و پذیرش سند عادی به منظور الزام فروشنده به انتقال رسمی مورد معامله، مغایرتی با مواد مذکور قانون ثبت ندارد. (نظریه مشورتی ۷/۳۶۶۹ - ۱۳۸۲/۵/۲۱)

✓ ممکن است قولنامه فقط مشعر بر قراردادی بین دو طرف باشد که یک طرف به موجب آن قرارداد، متعهد می‌شود که مال غیرمنقول خود را به فلان مبلغ که قسمتی از آن را حین تنظیم قرارداد باید بپردازد، انتقال دهد و طرف دیگر هم آن را می‌پذیرد و هر دو آن را امضاء می‌کنند. چنین قولنامه‌ای یک قرارداد است و تعهد ابتدائی نیست و چون دلالت بر وقوع معامله ندارد از شمول ماده ۴۸ قانون ثبت و مقررات شروط و تعهدات ابتدائی، خارج و مشمول ماده ۱۰ قانون مدنی است و ذینفع می‌تواند الزام طرف دیگر را به انجام معامله، وفق قانون از دادگاه تقاضا کند و دادگاه در صورت احراز اصالت سند، حکم به الزام خوانده به انجام تعهد و اجرای قرارداد صادر می‌کند. دادگاه به وسیله سند عادی مزبور، حکم به تحقق معامله و انتقال نمی‌دهد تا مخالف ماده ۴۸ ق.ث باشد و یک وعده یا تعهد یک طرفه و ابتدایی نیست که لازم‌الوفاء نباشد، بلکه یک قرارداد مشمول ماده ۱۰ ق.م و لازم‌الوفاء است.

✓ **مطابق قانون ثبت**، نقل و انتقال و خرید و فروش اتومبیل با سند عادی امکان‌پذیر بوده و اسناد عادی تنظیمی در دادگاه قابل پذیرش است. نسبت به معاملات اموال منقول قانوناً الزامی به تنظیم انتقال‌نامه رسمی نشده است. در ماده ۲۹ **قانون رسیدگی به تخلفات رانندگی**

(مصوب ۱۳۸۹/۱۲/۸ با اصلاحات و الحاقات بعدی) «نقل و انتقال خودرو به موجب سند رسمی» انجام می‌شود، دارندگان وسایل نقلیه مکلفند قبل از هرگونه نقل و انتقال وسایل مذکور در دفاتر اسناد رسمی، ابتدا به ادارات راهنمایی و رانندگی یا مراکز تعیین شده از سوی راهنمایی و رانندگی برای بررسی اصالت وسیله نقلیه، هویت مالک، پرداخت جریمه‌ها و دیون معوق و تعویض پلاک به نام مالک جدید مراجعه نمایند.»

✓ بند ۲ اختصاص به اموال غیرمنقول ندارد. ذکر این ۳ نوع سند در بند ۲ برای آن است که ثبت آنها چه مربوط به اموال منقول باشد چه غیرمنقول در نقاطی که قوه قضاییه اعلام می‌کند الزامی است.

✓ ماده ۶۲ «قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور» مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۱۰ مجلس شورای اسلامی (که این ماده به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس و ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام نسخ صریح شده است) اشعار می‌داشت: «کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده مانند بیع، صلح، اجاره، رهن و نیز وعده یا تعهد به انجام این گونه معاملات باید به طور رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود. اسناد عادی که در خصوص معاملات راجع به اموال غیرمنقول تنظیم شوند مگر اسنادی که بر اساس تشخیص دادگاه دارای اعتبار شرعی است در برابر اشخاص ثالث غیرقابل استناد بوده و قابلیت معارضه با اسناد رسمی را ندارند.» البته از سوم تیر ۱۴۰۳ که زمان لازم‌الاجراء شدن قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال است، دیگه این ماده ۶۲ نسخ صریح شده!

✓ با وجود اینکه مواد ۴۶ و ۴۷، ثبت معاملات راجع به عین و منافع املاک ثبت شده را مطلقاً و املاک ثبت نشده را در مناطقی که رئیس قوه قضاییه آگهی نموده الزامی و اجباری کرده است. مواردی از این قاعده مستثنی است و در آنها معاملاتی که با سند عادی واقع شده قانوناً معتبر شناخته می‌شود:

۱. اجاره محل‌های مسکونی و اداری و کسب و پیشه: در سه قانون روابط موجر و مستأجر سال ۵۶، ۶۲ و ۷۶، تنظیم اجاره‌نامه با سند عادی پذیرفته شده است. تبصره ۱ ماده ۱۴۷ «آئین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی» (مصوب ۱۳۸۷ رئیس قوه قضائیه) در محل‌هایی که قانون روابط موجر و مستأجر اجرا می‌شود اجاره‌نامه غیررسمی از جهت تخلیه در حکم سند رسمی است.

۲. وصیت‌نامه - اعم از تملیکی یا عهده‌ای - که به موجب مواد ۲۷۸ و ۲۷۹ قانون امور حسبی ممکن است به صورت رسمی، خودنوشت و سری تنظیم گردد که در دو مورد اخیر با اینکه به صورت رسمی نیست؛ اما معتبر است. حتی ممکن است وصیت، شفاهی باشد؛ بنابراین چنین وصیت‌هایی (خودنوشت و یا سری و یا شفاهی) در صورتی که مطابق قانون امور حسبی تنظیم و واقع شده باشد معتبر است.

۳. طبق بند الف ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون اصلاحی ثبت و تبصره‌های ۲ و ۳ آن معاملاتی که تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ در مورد املاک با سند عادی صورت گرفته است، در صورت تأیید هیأت حل اختلاف مذکور در این ماده، قابل قبول و مؤثر در صدور سند مالکیت به نام منتقل‌إلیه می‌باشد. (البته اکنون مهلت اجرای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت منقضی شده است.)

۴. تبصره ذیل ماده ۷ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲، دلالت دارد بر این که معاملات عادی انجام شده در مورد زمین‌های شهری تا تاریخ ۱۳۵۸/۴/۵ «به شرط تأیید تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله» دادگاه معتبر است.

ماده ۴۸ (مهم) - سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ‌یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد.

✓ به لحاظ وجود نداشتن و تصویب نشدن قانونی که ناسخ سه ماده ۴۶، ۴۷ و ۴۸ باشد، مقررات مواد فوق به قوت خود باقی بوده و لازم‌الرعایه است و از طرف شورای نگهبان هم در مورد غیرشرعی بودن آنها، اظهار نظر نشده است البته اکنون با توجه به لازم‌الاجراء شدن قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس و ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام) دعاوی راجع به

اعمال حقوقی‌ای که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت عین یا انتقال حق انتفاع برای مدت بیش از دو سال یا انتقال حق ارتفاق اموال غیرمنقول باشد و وقف و نیز انعقاد عقد رهن در خصوص آنها و انعقاد عقود مفید انتقال منافع اموال مذکور برای مدت بیش از دو سال و اجاره به شرط تملیک و هر نوع پیش فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد، نزد مراجع قضائی شبه قضائی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است و جز دعوی استرداد عوضین هیچ شکایت کیفری یا دعوی حقوقی یا تقاضایی در خصوص آن عمل حقوقی و اسناد مربوط به آن از قبیل شکایت انتقال مال غیر، دعوی اثبات یا تنفیذ معامله، ابطال سند رسمی مالکیت، الزام به تنظیم سند رسمی، خلع ید، تخلیه ید و الزام به اجرای تعهدات مندرج در آن در مراجع مذکور مسموع نیست.

✓ یک سال پس از راه اندازی رسمی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی موضوع ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول این معضل قدیمی حل می‌شود اما مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت، هیچ‌گاه مانع از آن نبوده که دادگاه دلائل و مدارکی را که ممکن است برای اثبات انجام معامله ابراز بشود نپذیرد. مثلاً چنانچه کسی اقرار به اموری نماید که دلائل 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 (نظریه مشورتی شماره ۷/۳۶۷۵ - ۱۳۶۲). **اساساً ثبت، جزء شرایط صحت معامله نیست و عدم ثبت سند هم مبطل معامله انجام شده نخواهد بود.**

✓ احراز مالکیت و در 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 به نفع او بلااشکال است.

✓ به صراحت ماده ۴۸ قانون ثبت، سندی که مطابق مواد ۴۶ و ۴۷ قانون مرقوم به ثبت نرسیده است در هیچ یک از ادارات و محاکم قابل پذیرش نیست و به همین جهت مصوبه شورای عالی اداری مبنی بر الزام شهرداری به قبول سند عادی انتقال غیرمنقول و تکلیف به صدور پروانه ساختمان قبل از تصدیق صحت و اعتبار آن توسط مراجع ذیصلاح مغایر قانون شناخته شده و ابطال گردید. (رای وحدت رویه شماره ۶۹ - ۱۳۸۶/۲/۲۹ - هیأت عمومی دیوان عالی کشور)

✓ مفاد دادرسی‌های صادره از شعب دیوان که شکایت شاکسانی را به دلیل عدم ارائه اسناد مالکیت رسمی 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 با عنایت به مواد ۲۲، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت است، موافق اصول و موازین قانون می‌باشد. (رای وحدت رویه شماره ۶۸ - ۱۳۸۷/۲/۸ - هیأت عمومی دیوان عالی کشور)

✓ مطابق نظر شورای نگهبان مورخ ۱۳۹۵/۸/۴ مفاد ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک که دلالت بر بی اعتبار دانستن اسناد عادی (غیررسمی) دارد اطلاق آن در مورد اسناد عادی‌ای که قرائن و ادله قانونی یا شرعی معتبر بر صحت مفاد آن باشد خلاف شرع و باطل است و اما در مورد اسناد عادی همراه با قرائن و ادله فوق مانند سندی که بینه و شهادت شهود معتبر بر صحت آن باشد. این اسناد معتبر است و این ماده در چنین مواردی تخصیص خورده است و مواد ۱۲۸۵ و ۱۲۹۱ قانون مدنی اشاره به این گونه اسناد دارد.

✓ معاملات راجع به املاکی که ثبت آن «اجباری» است، چنانچه در دفتر اسناد رسمی ثبت نشود، در **ادارات و محاکم** پذیرفته نمی‌شود.

✓ به موجب ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه (که این ماده به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس و ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام نسخ صریح شده است) مقرر می‌داشت: «معاملات اموال غیرمنقول دارای سابقه ثبتی، باید به طور رسمی صورت پذیرد، ولی اگر دادگاه سند عادی را دارای اعتبار شرعی بداند، این سند معتبر است. چنین سندی قابلیت استناد در برابر شخص ثالث را دارد و کاملاً معتبر است. دادگاه جهت احراز حجیت و اعتبار این اسناد عادی می‌تواند به قرائنی مانند: امکان معقول پرداخت پول و ثبت قرارداد در سامانه اطلاعات املاک استناد نماید.» البته گفتیم که از ۳ تیر ۱۴۰۳ که «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» لازم‌الاجراء شده، ماده ۶۲ هم نسخ صریح شده است.

ماده ۴۹- وظایف مسئولین دفاتر از قرار ذیل است:

۱. ثبت کردن اسناد مطابق مقررات قانون^۶؛
 ۲. دادن سواد مُصدّق از اسناد ثبت شده به اشخاصی که مطابق مقررات حقّ گرفتن سواد دارند؛
 ۳. تصدیق صحت امضاء؛
 ۴. قبول و حفظ اسنادی که امانت می گذارند.
- ✓ مراد از مسئول دفتر غالباً سردفتر اسناد رسمی است.
- ۱- سردفتر و دفتریار نمی توانند از ثبت اسناد مطابق قانون امتناع کند یا سندی را بر خلاف قانون به ثبت برسانند. سردفتر و دفتریار باید در تنظیم و ثبت اسناد در چارچوب قوانین و مقررات عمل نمایند؛ همچنین می بایست به نظم عمومی و اخلاق حسنه نیز توجه داشته باشند. سردفتران و دفتریاران و به طور کلی تمام کارکنان دفترخانه باید اسرار ارباب رجوع و متعاملین را که بر اثر تنظیم یا ثبت از آنها اطلاع حاصل کرده اند، مکتوم دارند.
- کلیه اسناد باید به زبان و خط فارسی باشد. در صورتی که فردی زبان فارسی نداند و بخواهد در دفترخانه، تنظیم سند نماید اعم از اینکه سردفتر به زبان شخص مذکور آشنا باشد یا نباشد، مترجم رسمی باید در دفترخانه حاضر و مبادرت به ترجمه اظهارات آن شخص نماید. اقامتگاه متعاملین یا متعهد باید به طور واضح در سند قید شود.
- ۲- یکی دیگر از وظایف اصلی سردفتر، دادن سواد مُصدّق یا رونوشت از اسناد ثبت شده به متعاملین و اشخاص ذینفع و کسانی که دادگاه یا اداره ثبت، دستور اعطای رونوشت سند را به آنها داده است.
- سوادی که مطابقت آن با ثبت دفتر تصدیق شده به منزله اصل سند خواهد بود مگر در صورت اثبات عدم مطابقت سواد با ثبت دفتر. صرف دعوی عدم مطابقت رونوشت با ثبت دفتر کافی نیست بلکه این ادعا باید به اثبات برسد تا موجب بی اعتباری رونوشت سند شود. اگر مدیر دفتر دادگاه برابری رونوشت سند رسمی با اصل آن را تصدیق کند آن رونوشت، حکم اصل را ندارد و آثار و اعتبار اسناد بر آن مترتب نمی گردد زیرا مدیر دفتر، مطابقت آن با ثبت دفتر را گواهی نکرده است.
- ۳- دفتر گواهی امضاء، دفتری است که منحصرأ مخصوص تصدیق امضاء ذیل نوشته های عادی است (در حال حاضر، گواهی امضاء به صورت الکترونیکی انجام می گیرد).
- دفاتر اسناد رسمی، مجاز به تصدیق صحت امضای نوشته های مالی نیستند.
- سردفتران باید از گواهی امضای اوراقی که متن آنها به زبان خارجی است قبل از ترجمه رسمی و حصول اطلاع از مدلول آن خودداری کنند.
- گواهی اثر انگشت افراد بی سواد، به منزله گواهی امضاء است.
- گواهی امضای ظهّر قبض انبار و نیز گواهی امضای واگذاری قبض گمرکی، ممنوع می باشد.
- گواهی امضای معاملات هر نوع اتموبیل، ممنوع است.
- ۴- هر کس که بخواهد سند خود را به امانت بگذارد، باید آن را در پاکت یا لفاف 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 و امضاء و مهر نمایند.
- امانت گذار می تواند قبل از گذاشتن سند در پاکت یا لفافه، تقاضای سواد نماید.

^۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵

استرداد سند باید با حضور دو نفر گواه به عمل آید و شخصی که سند را پس می‌گیرد با حضور آن دو گواه در مقابل ثبت امانت در ستون ملاحظات دفتر رسید بدهد و تاریخ استرداد باید با تمام حروف در ذیل سند نوشته شود.

ماده ۵۰ (بسیار مهم) - هرگاه 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.

- ✓ در تنظیم اسناد رسمی، احراز هویت به عهده سردفتر اسناد رسمی است که مسئول می‌باشد.
- ✓ اگر سردفتر در هویت متعاملین تردید داشته باشد باید دو نفر معتمد و معروف حضوراً هویت آنان را تصدیق نماید. یعنی در صورت تردید سردفتر، وی با تأیید دو نفر از اشخاص معروف و مورد اعتماد کسی که هویتش مورد تردید است، سند را تنظیم می‌نماید.
- ✓ علی‌رغم اینکه شناسنامه یا کارت ملی، سند هویت اشخاص است، باز هم ممکن است برای سردفتر بعد از تطبیق شناسنامه یا کارت ملی با شخص مربوطه به جهتی تردیدی حاصل شود که در این صورت نیز مسئول دفتر باید وفق ماده فوق عمل کند.
- ✓ قبول کارت شناسایی ملی و قید شماره آن در اسناد تنظیمی به جای شناسنامه از طرف آن تعداد از اصحاب اسناد که کارت ملی را به عنوان سند پیوست ارائه می‌نمایند الزامی است.

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

- ✓ طبق ماده ۷ نظام‌نامه دفتر ثبت ازدواج و طلاق مصوب ۱۳۱۰/۷/۷ با اصلاحات بعدی، مانعی نیست معرفین یکی از زوجین، معرف طرف دیگر جهت احراز هویت باشند؛ بنابراین ماده ۵۱ قانون ثبت برای سردفتران ازدواج و طلاق لازم‌الرعايه نیست. مثلاً در صورتی که هویت زوجین برای سردفتر ازدواج محرز نباشد، وظیفه سردفتر، دو نفر معتمد که هویت زوجین را گواهی نمایند را حضوراً بخواهد و این دو نفر می‌توانند معرف دو طرف عقد باشند و نه اینکه دو نفر معتمد/معروف، هویت زوج و دو نفر دیگر هویت زوجه را گواهی نمایند.
- ✓ شهادت «شاهی که یک طرف از اصحاب معامله معرفی می‌نماید برای طرف دیگر» پذیرفته نمی‌شود.

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

- ✓ سردفتر در این موارد نمی‌تواند با ملاحظه اوراق هویت و احراز اصالت آن تعیین هویت کند. مثلاً وقتی که هویت زوجین برای سردفتران ازدواج و طلاق محرز نگردد باید از ثبت ازدواج و طلاق امتناع نماید.

ماده ۵۳ - مسئول 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.

- ✓ موارد رد سردفتر و دفتریار به استناد ماده ۳۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴:

۱. وقتی که سند مربوط به شخص سردفتر یا دفتریار است و یا به عبارت دیگر هرگاه سردفتر یا دفتریار در آن ذی‌نفع باشند.
۲. تنظیم سند برای کسانی که تحت ولایت یا وصایت یا قیمومت سردفتر و یا دفتریار هستند.
۳. تنظیم سند برای کسانی که با سردفتر یا دفتریار قرابت نسبی یا سببی تا درجه چهارم از طبقه سوم دارند.
۴. خدمه سردفتر یا دفتریار.

مطابق قسمت اخیر ماده ۳۱ قانون دفاتر ... «در صورتی که در محل دفترخانه دیگری نباشد با حضور دادستان شهرستان محلی که دفترخانه در آن واقع است یا رئیس دادگاه بخش یا نماینده آنها با توضیح مراتب در ذیل آن در همان دفترخانه تنظیم و ثبت خواهد شد.»

- ✓ مسئول دفتر نمی‌تواند سندی را که به نفع خویشاوند اوست یا به نفع خدمه دفتر او می‌باشد، تنظیم نماید الا در حالت فوق.

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 مشاراًلیه با حضور امین صلح و مدعی العموم محل یا نماینده او سند را ثبت خواهد کرد.

✓ قانون‌گذار در مواردی که دفترخانه، منحصر به فرد بوده و در محل مذکور، دفترخانه دیگری نباشد، به منظور آن که مردم در عسر و حرج قرار نگیرند، اجازه داده تا سند با حضور نماینده مرجع قضایی محلی که دفترخانه در حوزه آن است (با حضور دادستان محل وقوع دفترخانه یا نماینده وی و رئیس دادگاه عمومی یا نماینده وی) با توضیح مراتب در ذیل سند در همان دفترخانه، تنظیم و ثبت شود.

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 مضمی و به مهر دایره ثبت برساند.

✓ در کلیه اوراق رسمی هر دفترخانه، نشانی کامل دفترخانه و نام و نام خانوادگی سردفتر باید قید گردد.

ماده ۵۶- اسناد باید حرف به حرف از اول تا آخر متن و حاشیه سِجِل و ظَهر 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 این که معامله به وسیله قائم مقام قانونی اشخاص مزبور واقع شود.

✓ اشخاص غیر رشید و محجور به لحاظ فقدان اهلیت استیفاء نمی‌توانند شخصاً مبادرت به انجام معامله نمایند و بالطبع تنظیم و ثبت سند برای آنها منع قانونی دارد.

✓ **مهم:** لازم است سن متعاملین برای انجام معاملات در دفاتر اسناد رسمی حداقل هیجده سال تمام شمسی باشد. به موجب ماده واحده قانون راجع به رشد متعاملین مصوب ۱۳۱۳/۶/۱۳: از تاریخ اجرای قانون مرقوم، در مورد کلیه معاملات، عقود و ایقاعات به استثناء نکاح و طلاق، محاکم و دفاتر اسناد رسمی و ادارات دولتی باید کسانی را که به سن ۱۸ سال تمام شمسی نرسیده‌اند اعم از ذکور یا آنث را غیر رشید بشناسد مگر آن که رشد آنها قبل از اقدام به انجام معامله یا عقد یا ایقاع ثابت شده باشد. اشخاصی که به سن ۱۸ سال تمام شمسی رسیده‌اند رشید محسوب می‌شوند؛ مگر آن که حکم عدم رشد آنها توسط دادگاه صادر شود. ملاک تشخیص سن، اوراق هویت یعنی شناسنامه و کارت ملی است، اهلیت متعاملین باید توسط سردفتر در زمان انعقاد معاملات و ثبت آن احراز شود.

✓ برای این دسته از افراد در صورتی که فاقد ولی خاص باشند، توسط دادگاه صلاحیت‌دار، قیم و سرپرست قانونی تعیین خواهد شد.

✓ اگر قیم بخواهد برای مولی علیه خود معاملاتی انجام داده و آن را در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برساند، ثبت این قبیل اسناد، مستلزم اجازه کتبی دادستان می‌باشد.

✓ مطابق ماده ۵۱ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷، تنظیم و ثبت اسناد معامله غیر منقول اتباع ایران که تزک تابعیت نموده‌اند و مطابق قانون حق خرید اموال غیر منقوله در ایران را ندارند، ممنوع است.

✓ برای رفع هرگونه اشتباه و جلوگیری از انجام معامله اشخاص ممنوع‌المعامله لازم است ادارات ثبت، دفتری به نام دفتر اشخاص ممنوع‌المعامله تنظیم و نام اشخاص مزبور را که تاکنون اعلام شده و می‌شود در دفتر مزبور ثبت نمایند.

✓ مطابق ماده ۴۳ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران، تنظیم و ثبت هر نوع معامله مربوط به اموال غیر منقول ۱: فرد دارای اختلال تام روانی؛ ۲: سفیه؛ ۳: طفل فاقد ولی قهری؛ ۴: طفل دارای ولی قهری که عدم امانت وی اثبات شده باشد؛ ۵: برای طفل به هر دلیل با فرض وجود ولی «قیم» تعیین شده باشد، در دفاتر با حضور قیم قانونی آنها، بدون ارائه اجازه کتبی دادستان عمومی و انقلاب محل ممنوع است و اوراق قیم‌نامه عادی در دفترخانه‌ها فاقد اعتبار بوده و قابل استناد نیست.

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

✓ شهود معامله باید موثق باشند علاوه بر این، ورقه هویت (سِجِل احوال) خود را ارائه دهند. شهود باید واجد شرایط قانونی برای ادای شهادت باشند.

✓ به موجب ماده ۴۶ قانون ثبت احوال (مصوب ۱۳۶۳/۱۰/۱۸)، منحصراً شناسنامه‌های جدید جمهوری اسلامی ایران سند رسمی هویت و تابعیت افراد خواهد بود.

ماده ۵۹ (بسیار بسیار مهم) - شهادت اشخاص ذیل پذیرفته نخواهد شد:

۱ - غیر رشید یا محجور

۲ - کور یا گنگ [= لال]

۳ - اشخاص ذینفع در معامله

۴ - خدمه مسئول دفتر

۵ - خدمه اصحاب معامله

✓ هیچ‌گونه منعی برای این که بانوان به عنوان مُعرف و مُعتمد شناخته شوند، وجود ندارد. (بند ۷۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی)

✓ بسیار مهم: شهادت خدمه دفتربار، افراد ممنوع‌المعامله، اقربای اصحاب معامله (با هر درجه و طبقه)، اقربای سردفتر (با هر درجه و طبقه)، زنان و کسانی که دارای سابقه محکومیت کیفری باشند پذیرفته می‌شود.

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

✓ سردفتران و دفترباران باید در تنظیم و ثبت اسناد در چارچوب قوانین و مقررات حاکم عمل نموده و از تنظیم و ثبت اسناد راجع به معاملاتی که مفاد آن با قوانین موضوعه، مخالفت صریح دارد، اجتناب نمایند. فی‌المثل اگر موضوع معامله، خرید و فروش مشروبات الکلی یا مواد مخدر است، نباید مبادرت به تنظیم و ثبت چنین سندی بنمایند. البته آنجایی که سردفتران و دفترباران معتقدند مفاد و مدلول سند، مخالف با قوانین و مقررات موضوعه و نظم عمومی یا اخلاق حسنه است باید علت امتناع را کتباً به تقاضاکننده اعلام نمایند.

ماده ۶۱ - هرگاه طرفین معامله یا شهود، زبان فارسی را ندانند و مسئول دفتر نیز زبان آن‌ها را نداند اظهارات آن‌ها به وسیله مترجم رسمی ترجمه خواهد شد.

ترتیب تعیین مترجمین رسمی و میزان حقی که برای ترجمه و تصدیق ترجمه و سواد برداری از نقشه و تصدیق صحت سواد نقشه اخذ می‌شود به موجب نظامنامه از طرف وزارت عدلیه [در حال حاضر «قوه قضاییه»] معین خواهد شد.

✓ اگر طرفین معامله و شهود، زبان فارسی ندانند سردفتر بایستی از مترجم رسمی استفاده نماید.

ماده ۶۲ (مهم) - 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.

✓ مهم: مثلاً تراشیدن و پاک کردن و الحاق کردن به هر نحوی از انحاء در دفاتر ثبت ازدواج و طلاق ممنوع است؛ به الحاقات و آنچه که به جای کلمات تراشیده شده یا پاک شده نوشته شده باشد ادارات و محاکم و دادگاه‌های دادگستری ترتیب اثر نمی‌دهند. (ماده ۶ نظامنامه دفتر ثبت ازدواج و طلاق مصوب ۱۳۱۰) به عبارت بهتر؛ چنانچه کلمه یا عبارتی در دفاتر ثبت ازدواج و طلاق الحاق شود، در ادارات و محاکم دادگستری اثر نخواهد داشت.

✓ مهم: اگر در دفتر ازدواج و طلاق، جای سفید گذارده شود، وظیفه سردفتر این است که جای سفید باید به وسیله دو خط متقاطع، مشخص و در آخر ثبت سند قبل از امضاء ابطال آن قید شود.

✓ اگر در دفاتر ثبت اسناد، کلماتی به جای کلمات تراشیده و یا در محل پاک شده نوشته شود، آن کلمات نوشته شده و الحاقی، از درجه اعتبار ساقط است.

✓ اگر صاحب دفتر اشتباهاً جای سفید گذارد یا مجبور به تصحیح و اضافات شود مطابق مقررات ذیل باید عمل شود:

۱. جای سفید باید به وسیله دو خطی که همدیگر را تقاطع کند از حیث استفاده انداخته شود.

۲. روی کلمات زیادی باید خط نازکی کشیده شود.

۳. تصحیح و اضافات باید در ستون ملاحظات دفتر نوشته شده و به امضای صاحب دفتر برسد و همچنین حذف کلمات زیادی و تصحیح و اضافات باید در آخر ثبت سند ازدواج یا طلاق قبل از امضا قید شود. (ماده ۵ نظام‌نامه دفتر ثبت ازدواج و طلاق مصوب ۱۳۱۰)

ماده ۶۳- طرفین معامله یا وکلای آنها باید ثبت سند را ملاحظه نموده و مطابقت آن ثبت با اصل سند به‌توسط مشارالیه‌ها 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.

✓ **مهم:** سردفتر حق تنظیم سند (عقد) وکالت بدون حضور موکل/موکلین را ندارد. درست است که وکالت، عقد است اما در تنظیم سند وکالت‌نامه رسمی، نیازی به امضای وکیل/وکلا نیست.

ماده ۶۴ (بسیار مهم)- در صورتی که طرفین معامله و یا یکی از آنها کور یا کر و گنگ [و یا] بی‌سواد باشند علاوه بر معرفین، هریک 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 آنهاست. 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 می‌شود و در ستون ملاحظات دفتر باید قید گردد.

تبصره - طبق قانون مصوب ۱۳۲۲/۶/۲۷ ملغی شده است.

✓ در خصوص تنظیم و ثبت اسناد مربوط به این‌گونه اشخاص، به واسطه نابینایی یا ناشنوایی یا لال بودن متقاضیان و نیز آنانی که از نعمت سواد محروم هستند، قانون‌گذار احتیاط بیشتری به خرج داده و در ماده فوق تصریح داشته که علاوه بر وجود معرفین از جهت احراز هویت آنها، افراد مذکور باید یک نفر معتمد یا مطلع را که مورد اعتماد آنها باشد، در دفترخانه حاضر نمایند تا در موقع قرائت ثبت و امضای آن حضور به هم رسانند.

✓ **مهم:** اگر یکی از طرفین معامله، کر و گنگ باشند باید یک نفر از معتمدین خود را که بتواند به اشاره مطالب را بفهماند همراه داشته باشد. ✓ **مهم:** برای ثبت معاملات اشخاص نابینا و بی‌سواد علاوه بر معرفین، حضور یک نفر معتمد آنها ضروری است.

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

ماده ۶۶ (بسیار بسیار مهم)- در موقعی که معامله راجع به اشخاص بی‌سواد است علاوه بر معرفین، حضور یک نفر مطلع باسواد نیز که طرف اعتماد شخص بی‌سواد باشد لازم است مگر در صورتی که بین خود معرفین، شخص باسوادی باشد که طرف اعتماد شخص بی‌سواد است.

✓ **مهم:** برای ثبت معاملات شخص بی‌سواد، علاوه بر معرفین، حضور یک نفر مطلع باسواد مورد اعتماد شخص بی‌سواد ضروری 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 امضاء گردد. معامله‌کننده بی‌سواد نیز باید علامت انگشت خود را ذیل ثبت سند بگذارد.

✓ ایجاد هر تکلیفی نیاز به قانون دارد و با توجه به ماده فوق، اثر انگشت، مخصوص اشخاص بی‌سواد است و برای گرفتن اثر انگشت از اشخاص باسواد مجوزی به نظر نمی‌رسد. (بند ۵ بخش‌نامه شماره ۱۱/۳۷۱۰ مورخ ۷۹/۱۱/۲۵ کانون سردفتران و دفتریاران تهران)

ماده ۶۸- هرگاه 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- 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 حاکمی از

ودیعہ‌گذاردن 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 (بسیار مهم) (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 سند ثابت شود.

انکار مندرجات اسناد رسمی راجع به اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال و یا تعهد به تأدیة 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 تأدیة وجه یا تسلیم مال معتبر ندانند به شش ماه تا یک سال انفصال موقت محکوم خواهند شد.

تبصره (بسیار مهم) (الحاقی ۱۳۱۲/۵/۷) - هرگاه کسی که به موجب سند رسمی اقرار به اخذ وجه یا مالی کرده یا تأدیة 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 [سفته] بوده است که طرف معامله به او داده و آن تعهد انجام نشده و یا حواله یا برات یا چک یا فته طلب پرداخته نگردیده است این دعوی، قابل رسیدگی خواهد بود.

✓ مهم: انکار مندرجات اسناد رسمی در خصوص «اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال و یا تعهد به تأدیة وجه یا تسلیم مال» مسموع نیست. منظور از «مندرجات سند»، مفاد عباراتی است که در سند قید شده است.

✓ مهم: چنانچه شخصی مدعی شود که تأدیة وجهی را که طبق سند رسمی تعهد کرده در مقابل سند عادی طرف معامله انجام پذیرفته و متعهد سند عادی، آن تعهد را انجام نداده، این ادعا، قابل رسیدگی است.

✓ مهم: اشخاص نمی‌توانند با قبول انجام معامله رسمی و سند صادره، پرداخت وجه یا بهای معامله را مورد تردید یا انکار قرار دهند. به عبارت دیگر، مقصود از اعتبار مندرجات سند آن است که کسی نمی‌تواند با قبول اینکه عبارات قیدشده در سند متعلق به او و صادره از او است، منکر واقعیت و تحقق آن شود.

✓ از نظر قانون مدنی، اقسام سند عبارت است از: الف- سند رسمی؛ ب- سند عادی. طبق قانون مدنی، سند، دو نوع است.

✓ به استناد ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی اسناد رسمی عبارت است از: ۱. اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک ثبت شده است؛ ۲. اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده است؛ ۳. اسنادی که نزد سایر مأمورین رسمی صلاحیت‌دار تنظیم شده باشد. از نظر قانون مدنی سایر اسناد غیر از سه مورد فوق‌الذکر، سند عادی محسوب می‌گردد.

✓ بسیار مهم: سند رسمی از نظر قانون ثبت، سندی است که مطابق قوانین در دفاتر اسناد رسمی (دفترخانه‌ها) تنظیم و ثبت شده باشد. برگ سبز خودرو (شناسنامه مالکیت وسیله نقلیه که توسط راهنمایی و رانندگی فرجا صادر می‌شود)، گواهینامه رانندگی، پروانه ساخت یا شناسنامه فنی ساختمان که توسط شهرداری‌ها صادر می‌شود و حتی اسناد مالکیت صادره توسط ادارات ثبت اسناد و املاک، از نظر قانون ثبت، رسمی محسوب نمی‌شود.

✓ هرگاه نسبت به موضوعی، ابتدا 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 قرارداد است. (نظریه مشورتی شماره ۷/۲۴۸ - ۷۷/۱/۲۶)

✓ مراد از «محتویات سند»، عبارات و امضاءها و آثار انگشت و مهری است که در آن نوشته و قید شده است و منظور از معتبر بودن محتویات سند رسمی آن است که عبارت و امضاءها و آثار انگشت و مهر موجود در سند، باید از اشخاصی که به آنان نسبت داده شده است شناخته و صحت انتساب آنها محرز باشد؛ بنابراین کسی نمی‌تواند در انتساب عبارات مندرجه در سند رسمی و همچنین امضاءها و مهر و آثار انگشت

که در آن سند رسمی به اشخاص معین نسبت داده شده تردید یا انکار نماید و فقط نسبت به سند رسمی می‌تواند ادعای جعلیت نماید و آن را به اثبات برساند.

✓ اگر رأی داور، مخالف آنچه در دفتر املاک یا بین اصحاب دعوی در دفتر اسناد رسمی ثبت شده (سند رسمی) و دارای اعتبار قانونی باشد، باطل بوده و قابلیت اجرایی ندارد.

✓ ماده ۲۱۶ قانون آیین دادرسی مدنی در تعریف انکار و تردید مقرر می‌دارد: «کسی که علیه او سند غیررسمی ابراز شود می‌تواند خط یا مهر یا امضا و یا اثر انگشت منتسب به خود را انکار نماید و احکام منکر بر او مترتب می‌گردد و اگر سند ابرازی منتسب به شخص او نباشد می‌تواند تردید کند.»

✓ نسبت به سند عادی، اظهار انکار یا تردید و یا ادعای جعل می‌توان نمود، اما نسبت به سند رسمی فقط می‌توان ادعای جعل نمود، به عبارت بهتر، تعرض نسبت به سند رسمی در دادگاه تحت عنوان ادعای جعل، قابل طرح است.

✓ مهم: صدور قرار تأمین خواسته توسط دادگاه جایی که خواسته، مستند به سند رسمی باشد بنا بر درخواست خواهان بدون تودیع خسارت احتمالی و بدون اثبات اینکه خواسته در معرض تضییع و تفریط است الزامی است.

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

✓ مهم: اسناد ثبت شده راجع به معاملات و تعهدات در مورد طرفین معامله و متعهد و قائم مقام قانونی آنها رسمیت دارد.

✓ مهم: سند رسمی درباره طرفین تنظیم کننده سند و وارث و قائم مقام قانونی آنها (و نه اشخاص ثالث) معتبر است.

✓ یک بار دیگر تکرار می‌کنم: منظور از «اعتبار مندرجات سند رسمی» آن است که کسی با قبول اینکه عبارات و کلمات درج و نوشته شده در سند رسمی متعلق به او بوده و صادره از اوست، نمی‌تواند تحقق و وجود سند را انکار نماید.

✓ قائم مقام، کسی است که در نتیجه انتقال تمام یا بخشی از دارایی یک طرف به او، جانشین طرف قرار داده شده و پایبند به تعهدات او و بهره‌مند از اجرای آن می‌گردد. قائم مقام به دو دسته عام و خاص تقسیم می‌شود:

۱. قائم مقام عام: مانند وراثت؛

۲. قائم مقام خاص: مانند منتقل الیه.

✓ ماده فوق، اسناد ثبت شده از قبیل اقرار و ایقاعات مانند فسخ، اسقاط حق و ابراء را نیز در برمی‌گیرد. اگرچه این ماده فقط از معاملات و تعهدات گفته است و نامی از ایقاعات نبرده اما عدم ذکر آنها، دلیل سلب اعتبار اسناد در مورد آن امور نیست؛ بلکه چون اغلب مندرجات اسناد رسمی را معاملات و تعهدات تشکیل می‌دهد، در ماده به آنها اشاره شده است؛ ضمن اینکه اصولاً اعتبار اسناد به واسطه امضاء و تصدیقاتی است که در آنها به عمل آمده است و خصوصیتی برای معاملات و تعهدات نیست که محملی برای تخصیص آنها فرض شود؛ این موضوع در ماده ۱۲۹۰ ق.م که اشعار داشته «اسناد رسمی درباره طرفین و وراثت و قائم مقام آنان معتبر است و اعتبار آن‌ها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد.» نیز ذکر شده است.

ماده ۷۲ (بسیار بسیار مهم) - کلیه معاملات راجعه به اموال غیرمنقول 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.

✓ بسیار مهم: معاملات غیرمنقول نسبت به اشخاص ثالث با تنظیم سند انتقال در دفتر اسناد رسمی و ثبت در دفتر املاک، اعتبار و رسمیت می‌یابد؛ بنابراین معاملات انجام شده در دفترخانه‌ها راجع به املاک ثبت شده در دفتر املاک علاوه بر طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها، نسبت به ثالث اعتبار کامل و رسمیت دارد. ملاکریمی تکرار می‌کند: فقط در معاملات راجع به املاک ثبت شده (نه املاکی که «جریان ثبتی آن خاتمه یافته»؛ نه املاکی که «قبول تقاضای ثبت شده»؛ نه املاکی که «تحدید حدود شده و مدت اعتراض آن سپری شده باشد»)، مندرجات سند رسمی نسبت به اشخاص ثالث نیز معتبر است.

✓ **مهم:** تمام اسناد رسمی نسبت به طرفین تعهد و معامله یا شخص متعهد و قائم مقام آنان دارای اعتبار است؛ اما اگر مفاد سند رسمی راجع به معامله نسبت به مال غیر منقول ثبت شده در دفتر املاک باشد، سند مزبور نسبت به اشخاص ثالث هم اعتبار دارد.

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 متوجه شود محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری، آن‌ها را به جبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود. (این ماده ۷۳ به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس و ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام نسخ صریح شده است)

✓ **ماده ۱۰۳۵** قانون مدنی اشعار می‌دارد: «در اسناد رسمی تاریخ تنظیم معتبر است، حتی بر علیه اشخاص ثالث...»؛ معتبر شناخته شدن «تاریخ تنظیم سند رسمی»، حتی علیه اشخاص ثالث، مربوط به نظم عمومی و اعتبار اطلاعات مأمورین رسمی است و دادن چنین اعتباری به اطلاعات آنها برای حفظ نظم در جامعه ضروری است.

ماده ۷۴ (بسیار مهم)- سوادی 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.

✓ «سواد» به معنی رونوشت و «سوادِ مُصدَّق» رونوشتی است که مطابقت آن با ثبت توسط دفتر اسناد رسمی تصدیق شده باشد.
✓ طبق این ماده، رونوشت اسناد رسمی ثبتی به منزله اصل سند و دارای آثار حقوقی همچون اصل سند است، مشروط بر این که مطابقت آن با ثبت دفتر به وسیله مسئول دفتر اسناد رسمی گواهی شده باشد.

✓ **مهم:** سوادى که با ثبت دفتر تطبیق و تصدیق شده، در حکم اصل سند است مگر در صورت اثبات عدم مطابقت سواد با ثبت دفتر. رونوشتی اعتبار اصل سند را دارد که به وسیله سردفتر اسناد رسمی که سند در آن دفترخانه ثبت شده، مطابقت آن با دفتر، گواهی شود و رونوشت‌های دیگر این اعتبار را ندارد.

✓ رونوشت‌ها می‌بایست توسط مسئول دفتر اسناد رسمی با ثبت دفتر مطابقت و گواهی شود و در این صورت است که در حکم اصل است؛ بنابراین مثلاً اگر مدیر دفتر دادگاه، برابری رونوشت ثبتی را با اصل آن تصدیق کند، آن رونوشت، حکم اصل را ندارد و آثار ثبت اسناد بر آن بار نمی‌شود چون مدیر دفتر، مطابقت آن با ثبت دفتر را گواهی نکرده و صرفاً برابری آن با اصل سند را تصدیق نموده است.

فصل سوم - در امانت اسناد

ماده ۷۵ (بسیار مهم)- هرکس بخواهد سند خود را در اداره ثبت اسناد امانت بگذارد، باید آن را در پاکت و یا لفاف 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.

✓ **مهم:** هر کس می‌تواند سند خود را در پاکت و یا لفاف دیگری که لاک و مهر شده در اداره ثبت (نه در دفتر اسناد رسمی؛ نه در دفتر دادگاه؛ نه در دفتر ازدواج) به امانت بگذارد و شخصاً روی پاکت، تاریخ تسلیم امانت را با تمام حروف در حضور مسئول دفتر قید کند و مسئول دفتر پس از ثبت مشخصات مورد امانت باید رسید آن را - شامل نمره و مشخصات - تسلیم نماید.

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 مخصوصی همان نمره ترتیبی را که اتخاذ کرده به اسم امانت گذار و تاریخ امانت و اسامی شهود اگر باشند، قید می‌کند و به مهر و امضای امانت گذار 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 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 دایره ثبت اسناد و املاک می‌تواند سواد مصدق سند را به‌طوری که در این قانون مقرر است بدهد.

✓ کلیه اشخاص ذی‌نفع می‌توانند از اوراق راجع به خود که در پرونده مربوطه بایگانی است از ثبت محل و آراء هیأت نظارت و شورای عالی ثبت از دفاتر مربوطه به هزینه خود رونوشت گواهی اخذ کنند. دادن رونوشت به غیر ذی‌نفع محتاج صدور و ارائه گواهی‌نامه مرجع صالح است. (بند ۴۴۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی)

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 امضاء خود و امانت‌گذار و شهود مضمی دارد و پس از آن رسیدی که مشتمل بر نمره و مشخصات پاکت یا لفافه امانت است به امانت‌گذار بدهد.

ماده ۷۹ (مهم)- استرداد اسناد امانتی به این ترتیب به عمل می‌آید که در ستون ملاحظات دفتر امانت و در مقابل ثبتی که از امانات سند به عمل آمده، شخصی که سند را پس می‌گیرد یا حضور دو نفر شاهد رسید نوشته و آن را امضاء می‌نماید. ✓ **مهم:** کسی که سند خود را در اداره ثبت به امانت گذاشته، می‌تواند امانت خود را با حضور دو نفر شاهد استرداد نماید.

✓ **مهم:** برای به امانت‌گذاشتن اسناد، در صورتی که امانت‌گذار نتواند بنویسد باید دو نفر شاهد، تاریخ مزبور را روی لفافه یا پاکت نوشته، امضاء و مهر کنند اما برای استرداد اسناد، فرد امانت‌گذارنده، باید امانت خود را با حضور دو شاهد استرداد کند.

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

باب چهارم - دفاتر اسناد رسمی

تذکر: «در مورد این باب (مواد ۸۱ الی ۹۱) به قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران که جلوتر آورده‌ایم مراجعه شود. لازم به ذکر است معمولاً در مورد آزمون مرکز وکلای قوه (بر خلاف آزمون سردفتری) از قانون اخیرالذکر سؤالی طرح نمی‌شود.»

ماده ۸۱- در نقاطی که وزارت عدلیه [در حال حاضر، «قوه قضائیه»] مقتضی بداند برای تنظیم اسناد رسمی، دفاتر رسمی به عده کافی معین خواهد کرد. هر دفتر رسمی اسناد، مرکب است از یک نفر صاحب دفتر و لااقل یک نفر نماینده اداره ثبت اسناد.

ماده ۸۲- هیچ دفتری را نمی‌توان رسمیت داد مگر اینکه صاحب آن در ضمن تقاضانامه خود، تبعیت از قوانین و نظامات وزارت عدلیه [در حال حاضر، «قوه قضائیه»] را راجع به ثبت اسناد تعهد نماید.

ماده ۸۳- حوزه صلاحیت هر یک از دفاتر اسناد رسمی به موجب نظامنامه‌های وزارت عدلیه [در حال حاضر، «قوه قضائیه»] معین خواهد شد.

ماده ۸۴- نماینده که از طرف اداره کل ثبت اسناد و املاک [سازمان] 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، در 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- هرگاه 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 مشاغل آنها را 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 و ۶۳» این قانون امضاء نمایند ولی در دفتر ثبت نمایند، فقط امضاء 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 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.

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

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 لازم‌الرعایه و اعتبار اسناد ثبت‌شده در دفاتر رسمی همان است که در ماده ۷۰ و ۷۱ مقرر شده است.

باب پنجم - اجرای مفاد اسناد رسمی

در مورد این باب به «آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی» مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱ با آخرین اصلاحات و الحاقات (تا ۱۴۰۱/۱۰/۱۱) که در این جزوه آورده شده مراجعه شود.

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

✓ لازم‌الاجرا بودن سند، مانع از اقامه دعوا در دادگاه به استناد آن نیست چون دادگستری - طبق اصل ۱۵۹ قانون اساسی - مرجع رسمی تنظیم خواهی است؛ بنابراین، حکم ماده ۹۲ قانون ثبت، منافات و مغایرتی با حق و اختیار اقامه دعوا در دادگاه‌های دادگستری ندارد و لازم‌الاجرا بودن اسناد رسمی بدون احتیاج حکمی از محاکم دادگستری مزیتی است که در قانون برای چنین اسنادی در نظر گرفته شده است تا صاحبان حق بتوانند از هر طریقی که مصلحت و مقتضی می‌دانند برای احقاق حق خود اقدام نمایند.

✓ مفاد سند رسمی ازدواج در ردیف اسناد رسمی لازم‌الاجرا محسوب می‌گردد؛ بنابراین زوجه بدون مراجعه به دادگاه می‌تواند از واحد اجرای اداره 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 می‌گردد.

✓ منظور از لازم‌الاجرا بودن سند رسمی به عنوان یکی از آثار این اسناد آن است که: مفاد این اسناد بدون احتیاج به حکمی از محاکم دادگستری، لازم‌الاجراست.

✓ مستفاد از مواد ۹۲، ۹۳، ۹۵ و ۹۹ قانون ثبت، آن است که مفاد اسناد رسمی فقط در خصوص تعهدات قابل اجراء است و اگر در سند رسمی تعهدی نشده باشد، نسبت به آن اجرائیه صادر نخواهد شد.

✓ آثار ثبت سند رسمی عبارت است از «اعتبار سند نسبت به اشخاص ثالث (البته با ملاحظات که قبلاً گفتیم)»، «لازم‌الاجرا بودن سند» و «بی‌نیازی به سپردن خسارت احتمالی برای تأمین خواسته در دعاوی مستند به این گونه اسناد».

✓ مهم: مدلول کلیه اسناد رسمی بدون احتیاج به حکمی از محاکم دادگستری لازم‌الاجراست مگر سند رسمی در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد.

✓ مستفاد از رأی وحدت رویه شماره ۱۲ - ۱۳۶۰/۳/۱۶ هیأت عمومی دیوان عالی کشور «نظر به اینکه مرجع تظلمات عمومی، دادگستری است فلذا جز آنچه در قانون مستثنی شده انواع مختلفه دعاوی از جمله دعاوی مربوط به اسناد رسمی و قبوض اقساطی لازم‌الاجرا در دادگاه‌های دادگستری قابل رسیدگی است و حکم ماده ۹۲ قانون ثبت اسناد و املاک مبنی بر اینکه مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم دادگستری لازم‌الاجراست منافات و مغایرتی با حق و اختیار اقامه دعوی در دادگاه‌های دادگستری ندارد و لازم‌الاجرا بودن اسناد مزبور مزینی است که در قانون برای چنین اسنادی در نظر گرفته شده است تا صاحبان حق بتوانند از هر طریقی که مصلحت و مقتضی می‌دانند برای احقاق حق خود اقدام نمایند.»

✓ مستفاد از رأی وحدت رویه شماره ۷۸۴ - ۱۳۹۸/۹/۲۶ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، درسته که مطابق ماده ۱۶۹ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی، مرجع صالح برای رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی «رئیس ثبت محل» تعیین شده اما در مواردی که ثالث نسبت به مال توقیف‌شده ادعای حق نماید این امر مانع از مراجعه او به «دادگاه صالح» و اقامه دعوی برای اثبات حقانیت خود نیست.

ماده ۹۳ - کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت‌شده مستقلاً و بدون مراجعه به حاکم لازم‌الاجرا است.

✓ لازم‌الاجراء بودن سند، ویژه اسناد رسمی نیست، بلکه قانون بعضی از اسناد عادی را هم بنا بر مصالح اقتصادی و اهمیت چک‌های صادره بر عهده بانک‌ها و معاملات بانکی در گردش اقتصاد کشور، دارای چنین اعتباری دانسته است. مثلاً چک و قراردادهایی که در اجرای مواد ۹، ۱۱، ۱۲ و ۱۳ قانون عملیات بانکی بدون ربا بین بانک‌ها و اشخاص در ارتباط با اعطاء تسهیلات بانکی برقرار می‌شود، با اینکه اسناد عادی است در حکم اسناد لازم‌الاجراء است.

✓ رأی وحدت رویه شماره ۱۲۴۰ - ۱۳۴۴/۷/۲۷ هیأت عمومی دیوان عالی کشور اشعار داشته: «نظر به اینکه در مورد بحث عقد اجاره به اتمام ارکان آن از مورد و مدت و میزان به نحو صحت واقع گردیده و شرط نمودن این امر که هرگاه میزان حق الارض برابر دستور اداره مرکزی تغییر یابد پیمانکار متعهد است پس از اخطار اداره املاک حق الارض مورد مطالبه را بپردازد در ضم 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 ۹۴ - «به موجب قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی مصوب ۱۳۲۲/۶/۲۷» نسخ صریح شده است.

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

ماده ۹۶، ۹۷ و ۹۸، «به موجب ماده ۶۵ قانون دفاتر اسناد رسمی» (مصوب ۱۳۱۶) نسخ صریح شده است.

ماده ۹۹ - ادعای مجعولیت سند رسمی، عملیات راجع به اجرای آن را موقوف نمی‌کند، مگر پس از اینکه مستنطق [بازپرس یا دادیار تحقیق] قرار مجرمیت [قرار جلب به دادرسی] متهم را صادر و مدعی‌العموم [دادستان] هم موافقت کرده باشد.

باب ششم - جرائم و مجازات

ماده ۱۰۰ (مهم) - هر یک از مستخدمین و اجزای 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 (بسیار مهم): 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 (مهم): 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 بپندارد.

سادساً (مهم): 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.

✓ بسیار مهم: در ماده فوق به موارد تخلفی که جرم است اشاره شده و آنها را از مصادیق جرم جعل اسناد رسمی دانسته است. مثلاً

مسئول دفترخانه‌ای که عمداً اسناد انتقالی را با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده ثبت نماید جاعل در اسناد رسمی محسوب و به

مجازات مربوطه محکوم می‌شود؛ یا برای مثال، سردفتری که عمداً بدون حضور اشخاصی که طبق قانون بایستی حضور داشته باشند (مثلاً

خود مالک یا وکیل که در انجام معامله وکالت دارد) سندی را ثبت نماید جاعل در اسناد رسمی محسوب می‌شود؛ یا به عنوان نمونه،

عنوان جرم سردفتری که عمداً تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا مؤخر در دفتر، ثبت کند جعل در سند رسمی است.

✓ برای مجرم دانستن مرتکب اعمال فوق؛ اولاً وجود قصد و ثانیاً انجام آن به وسیله سردفتران یا کارکنان اداره ثبت لازم می‌باشد.

ماده ۱۰۱- هرگاه اعضاء ثبت اسناد و املاک، سندی را که مفاد آن، مخالفت صریح با قوانین موضوعه مملکتی داشته ثبت کند، از یک سال تا سه سال از خدمات دولتی منفصل خواهد شد.

✓ این مجازات اداری انفصال یک سال تا سه سال از خدمات دولتی فقط شامل کارکنان دولت یعنی کارکنان سازمان ثبت اسناد و املاک می‌باشد و سردفتران مشمول این ماده نمی‌باشند.

ماده ۱۰۲ (مهم)- هر یک از اعضاء ثبت اسناد و املاک قبل از احراز هویت اشخاص و یا اهلیت اصحاب معامله و یا قابلیت موضوع معامله، سندی را عمداً ثبت نماید و به مجازات اداری فوق محکوم خواهد گردید.

✓ میزان مجازات اداری موضوع این ماده (یک سال تا سه سال از خدمات دولتی) برای کارکنان ثبت، انفصال موقت از یک سال تا سه سال از خدمات دولتی می‌باشد.

✓ این مجازات اداری انفصال یک سال تا سه سال از خدمات دولتی شامل سردفتران نمی‌گردد.

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

✓ این ماده شامل سردفتران نمی‌شود.

✓ هر یک از کارکنان ثبت عمداً گواهی خلاف واقع صادر نماید در حکم جاعل اسناد رسمی است. اگر همین آدم، عمداً «قبل از احراز هویت، سندی را ثبت نماید» یا «قبل از احراز اهلیت، سندی را ثبت نماید» یا «بدون احراز قابلیت موضوع معامله، سندی را ثبت نماید» در حکم جاعل در اسناد رسمی نیست.

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 جزایی و یا قانون استخدام، تعقیب و مجازات خواهند شد.

ماده ۱۰۵ (مهم)- 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 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 مع هذا سند مالکیت بگیرد یا سند مالکیت نگرفته ولی پس از اخطار اداره ثبت، حاضر برای تصدیق حق طرف نباشد.

✓ در مواد ۱۰۵، ۱۰۶، ۱۰۷ و ۱۰۹ قانون ثبت اسناد و املاک، در مسائل مربوط به ثبت ملک، اعمالی «کلاهبرداری» محسوب می‌شود. در این چهار ماده شخصی می‌آید و تقاضای ثبت ملک را به نام خود می‌کند و آن شخص، یکی از اشخاص زیر است:

۱ (۱۰۵): شخصی که مالک ملک نبوده یا از وی سلب مالکیت شده است؛

۲ (۱۰۶): وراثی که با علم به اینکه مورثان ملک را انتقال داده یا از مورثان سلب مالکیت شده است؛

۳ (۱۰۷): کسی که نسبت به ملکی امین است؛

۴ (۱۰۹): شخصی که نسبت به ملکی که در تصرف دیگری است خود را متصرف قلمداد کند.

✓ هر گاه کسی، به غیر حق، اما با رعایت کلیه ضوابط و مقررات قانون ثبت، ملکی را که متعلق به دیگری است، به نام خود ثبت کند و سند مالکیت بگیرد، یا مدت اعتراضات منقضی شود؛ دیگر کسی به عنوان مالک واقعی نمی‌تواند درخواست ابطال ثبت یا سند مالکیت او را بنماید جز در دو مورد ذیل: ۱- صدور اسناد مالکیت معارض؛ ۲- اشتباهات ثبتی.

✓ مصالح جامعه و روشن شدن وضع مالکیت غیرمنقول و حفظ حقوق دارندگان اموال غیرمنقول، ایجاب می‌کند که املاک به ثبت برسد. اگر ثبت ملک، قاطع دعاوی نباشد و دلیل قطعی مالکیت محسوب نشود، فایده‌ای بر آن مترتب نخواهد بود و کسی از آن استقبال نمی‌کند؛ فدا شدن منافع تنی چند از مالکین که به علت بی‌اطلاعی یا تنبلی و تسامح و اقدام نکردن به موقع، نتوانسته‌اند حقوق خود را حفظ و از آنها دفاع کنند، نمی‌تواند در برابر منافع عام و فواید اعتبار ثبت املاک، مورد توجه قرار گیرد. البته در مواردی که اشخاص با حيله یا سوءاستفاده از اعتماد مالک، به ضرر او اقدام و ملک را با نام خود ثبت کرده‌اند، قانون ثبت برخورد نموده و آنها را قابل تعقیب کیفری و مجازات و ملزم به جبران خسارت شاکی یا جلب رضایتش نموده است. (مواد ۱۰۵ الی ۱۰۹ ق.ت)

✓ با توجه به ماده ۱۰۵ قانون ثبت، صرف تقاضای ثبت ملکی که قبلاً به دیگری انتقال داده شده، موجب تحقق بزه کلاهبرداری می‌گردد. (نظریه مشورتی شماره ۷/۹۰۲۸ - ۱۳۸۲/۱۰/۲۹) به عبارت دیگر، صرف تقاضای ثبت، باعث کلاهبرداری محسوب شدن اشخاص مذکور در مواد ۱۰۵، ۱۰۶، ۱۰۷ و ۱۰۹ قانون ثبت اسناد و املاک است ولو اینکه ملک به نام آنها ثبت نشده باشد.

✓ مجازات کسی که با علم از اینکه طبق قانون از او سلب مالکیت شده، تقاضای ثبت ملکی را بنماید کلاهبرداری است.

✓ با توجه به قانون کاهش مجازات حبس تعزیری مصوب ۱۳۹۹ و قانون اصلاح ماده ۱۰۴ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۴۰۳، جرم تقاضای ثبت ملک بر خلاف واقع، قابل گذشت نیست.

ماده ۱۰۶ (مهم) - 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 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.

✓ در صورتی که وارث با علم به اینکه ملک از طرف مورث به شخص ثالث منتقل شده باز هم تقاضای ثبت آن ملک یا تقاضای صدور سند مالکیت ملک مزبور به نام خود را نماید، تحت عنوان کلاهبرداری (و نه شروع به کلاهبرداری) قابل تعقیب کیفری است.

✓ در صورتی که وارث با علم به اینکه به نحوی از انحاء قانونی از مورث او سلب مالکیت شده بوده است باز هم تقاضای ثبت آن ملک یا تقاضای صدور سند مالکیت ملک مزبور به نام خود را نماید، تحت عنوان کلاهبرداری (و نه شروع به کلاهبرداری) قابل تعقیب کیفری است.

✓ با توجه به قانون کاهش مجازات حبس تعزیری مصوب ۱۳۹۹ و قانون اصلاح ماده ۱۰۴ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۴۰۳ مجازات فعلی جرم تقاضای ثبت ملک توسط وارث، با علم به انتقال یا سلب مالکیت مورث، قابل گذشت نیست.

ماده ۱۰۷ - هرکس به عنوان اجاره یا عُمَری یا رُقْبی یا سُکْنی 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 کلاهبرداری محکوم خواهد شد.

✓ **مهم:** مجازات کسی که نسبت به ملکی امین بوده و به عنوان مالکیت تقاضای ثبت کند مجازات جرم کلاهبرداری است. قانون ثبت به جای آنکه اعمال این شخص که ماهیتاً بر خلاف امانت‌داری بوده و خیانت از طرف امین می‌باشد را از مصادیق «خیانت در امانت» بداند آن را از مصادیق کلاهبرداری دانسته است و این تشدید، جهت تضمین ثبات در نظم ثبتی است.

✓ با توجه به قانون کاهش مجازات حبس تعزیری مصوب ۱۳۹۹ و قانون اصلاح ماده ۱۰۴ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۴۰۳، جرم تقاضای ثبت ملک توسط امین، قابل گذشت نیست.

ماده ۱۰۸ (مهم) - هرگاه شخصی که ملک را به یکی از «عناوین مذکوره در فوق» [عناوین مذکور در ماده ۱۰۷] 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 کلاهبرداری محکوم شده و نسبت به خسارات مدعی خصوصی متضامناً مسئول خواهند بود.

ب - هرگاه کسی که ملک به نام او به ثبت رسیده مشمول هیچ‌یک از مقررات مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۹ نباشد شخص مزبور به هیچ عنوان اعم از حقوقی و جزایی قابل تعقیب نیست ولی امین به عنوان مجرم اصلی، تعقیب و مطابق ۲۳۸ قانون مجازات عمومی [در حال حاضر، «ماده ۱ قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء، اختلاس و کلاهبرداری (مصوب ۱۳۶۷/۹/۱۵)»] محکوم شده و علاوه برای جبران خسارت صاحب ملک در توقیف خواهد ماند در صورتی که در ظرف ۵ سال نتوانست با تأدیه خسارت یا از طریق دیگری، رضایت مدعی خصوصی را مفاهیم سازد وزیر عدلیه از مقام سلطنت عفو او را استدعا می‌کند.

✓ بر خلاف مواد ۱۰۵، ۱۰۶، ۱۰۷ و ۱۰۹ قانون ثبت اسناد و املاک که به محض تقاضای ثبت ملک، تقاضاکننده کلاهبرداری محسوب می‌شود جرم مذکور در ماده ۱۰۸ فقط زمانی اتفاق می‌افتد که ملک به نام شخص متقاضی ثبت شود.

✓ در فرض مذکور در ماده، شخص امین، در هر حال کلاهبرداری محسوب می‌شود اما شخصی که ملک به نام وی ثبت شده است فقط در صورتی که مشمول مواد ۱۰۵، ۱۰۶ یا ۱۰۹ باشد کلاهبرداری محسوب می‌شود.

✓ طبق این ماده برای اmini که با تبانی و همکاری اشخاص در مواد ۱۰۵، ۱۰۶ و ۱۰۹ («انتقال دهنده سابق یا عالم به سلب مالکیت از خودش»، «وارث یا وراث عالم به فقدان مالکیت مورثان» و «کسی که متصرف نیست اما خود را در ملکی که در تصرف دیگری است متصرف قلمداد می‌کند») موجب شود تا ملک به نام شخصی غیر از مالک به ثبت برسد مجازات کلاهبرداری در نظر گرفته شده است.

✓ چنانچه انتقال گیرنده مشمول مواد ۱۰۵، ۱۰۶ و ۱۰۹ نباشد مسؤولیت کیفری یا حقوقی متوجه وی نیست؛ اما امین به عنوان مسئول کیفری و مسئول جبران کلیه خسارات وارده خواهد بود.

✓ با عنایت به قانون کاهش مجازات حبس تعزیری مصوب ۱۳۹۹ و قانون اصلاح ماده ۱۰۴ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۴۰۳، جرم خیانت یا تبانی متصرف برای ثبت ملک به نام دیگری، قابل گذشت نیست.

✓ در حال حاضر، به استناد اصل ۱۱۰ قانون اساسی، عفو محکومان به پیشنهاد رئیس قوه قضائیه توسط مقام رهبری انجام می‌شود؛ اما این رو بدونیک که بخش آخر بند «ب» ماده فوق، به موجب ماده واحده منع توقیف اشخاص در قبال تخلف از انجام تعهدات و الزامات مالی مصوب ۲۲ آبان ۱۳۵۲ که مقرر می‌دارد «از تاریخ اجرای این قانون جز در مورد جزای نقدی هیچ کس در قبال عدم پرداخت دین و محکومیه و تخلف از انجام سایر تعهدات و الزامات مالی توقیف نخواهد شد و کسانی که به این جهات در توقیف می‌باشند آزاد می‌شوند» منسوخ گردید.

ماده ۱۰۹ (مهم) - هرکس نسبت به ملکی که در تصرف دیگری بوده خود را متصرف قلمداد کرده و تقاضای ثبت کند کلاهبرداری محسوب می‌شود. اختلافات راجع به تصرف در حدود، مشمول این ماده نیست.

- ✓ تصرف عبارت است از تسلط و اقتدار عرفی که انسان در مقام اعمال حق خود بر مالی دارد.
- ✓ در موارد مذکور در مواد ۱۰۵ تا ۱۰۹ قانون ثبت، مرتکب به حبس و جزای نقدی و در صورت تقاضای شاکی خصوصی به جبران خسارت وارده نیز محکوم می‌گردد، ولی سند مالکیت ابطال نمی‌شود و نتیجتاً اینکه موضوع آن، در ملکیت صاحب سند باقی خواهد بود و محکوم‌علیه باید قیمت ملک و سایر خسارات را به محکوم‌له بپردازد. (نظریه مشورتی شماره ۷/۸۷۳۴ مورخ ۱۳۸۰/۱۰/۱۰)
- ✓ برای تحقق جرم موضوع ماده ۱۰۹: ۱- ملک باید در تصرف شخص دیگری باشد؛ و ۲- تقاضای ثبت از طرف غیرمتصرف شود.
- ✓ اگر ملک در تصرف کسی نباشد؛ اما شخص ادعای تصرف نماید موضوع مشمول این ماده نخواهد بود.
- ✓ نظر به قانون کاهش مجازات حبس تعزیری مصوب ۱۳۹۹ و قانون اصلاح ماده ۱۰۴ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۴۰۳، **جرم متصرف قلمداد کردن خود نسبت به ملکی که در تصرف دیگری بوده و تقاضای ثبت آن کردن**، قابل گذشت نیست.
- ✓ **جمع‌بندی مهم:** هر گاه کسی نسبت به ملکی که در تصرف دیگری است خود را متصرف قلمداد یا معرفی کند و تقاضای ثبت آن را بنماید **کلاهبردار** (و نه شروع‌کننده به کلاهبرداری؛ نه جاعل؛ نه متصرف غیرقانونی؛ نه متصرف عدوانی؛ نه تحصیل‌کننده مال از طریق نامشروع و نه خائن در امانت) محسوب می‌شود. اصلاً هم مهم نیست که اقدام او به نتیجه برسد یا نرسد و اهمیتی ندارد که ملک به نام او ثبت بشود یا نشود، همین که خودش رو متصرف قلمداد کند و تقاضای ثبت کند کلاهبردار حساب می‌شود.
- 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.**
- ✓ اظهارنامه موضوع قانون ثبت، ورقه‌ای است مخصوص که توسط مأمور اداره ثبت پس از تنظیم صورت‌مجلس شامل حدود و نوع ملک و مشخصات آن و مالک و امضاء کدخدا و ریش‌سفیدان محل بین متصرفان به عنوان مالکیت توزیع می‌شود.
- ماده ۱۱۱- در مورد مواد قبل، تعقیب متهم موکول به شکایت مدعی خصوصی است.**
- ✓ منظور از «مدعی خصوصی» همان «شاکی خصوصی» است.
- ✓ 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.
- ✓ مطابق ماده ۱۲ قانون آیین دادرسی کیفری «تعقیب متهم در جرایم قابل گذشت، فقط با شکایت شاکی شروع و در صورت گذشت او موقوف می‌شود.» و وفق مطابق ماده ۱۳ قانون آیین دادرسی کیفری «تعقیب امر کیفری که طبق قانون شروع شده است و همچنین اجرای مجازات موقوف نمی‌شود، مگر در موارد زیر: ... ب- گذشت شاکی یا مدعی خصوصی در جرایم قابل گذشت ...»
- ماده ۱۱۱ مکرر (الحاقی ۱۳۱۲/۵/۷) - اگر در مورد مواد ۱۰۷ و ۱۰۸، متهم کسی باشد که املاک موقوفه عام‌المنفعه را به عنوان متولی یا متصدی و یا املاک مولی‌علیه را به عنوان ولایت و یا قیمومت در تصرف دارد، تعقیب جزایی موکول به شکایت مدعی خصوصی نیست.**
- ✓ مستنداً به قانون کاهش مجازات حبس تعزیری مصوب ۱۳۹۹ و قانون اصلاح ماده ۱۰۴ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۴۰۳، در مورد مواد ۱۰۷ و ۱۰۸ قانون ثبت، چنانچه متهم، متولی یا متصدی املاک موقوفه عام‌المنفعه باشد یا ولی یا قیم صاحب املاک باشد، قابل گذشت نیست.
- ماده ۱۱۲- در صورتی که مدعی خصوصی قبل از صدور حکم نهایی، شکایت خود را مسترد داشت تعقیب متروک خواهد شد.**
- ماده ۱۱۳- تجدید شکایت از مدعی خصوصی پذیرفته نمی‌شود.**
- ماده ۱۱۴- در مورد مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۷ و 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 وارد آورده و مدعی خصوصی به وسیله تقدیم عرض حال 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 این که عرض حال خسارت از طرف مدعی خصوصی پس از صدور حکم جزایی داده شده باشد. خسارات غیرمستقیم (خسارات ناشی از محاکمه) مطابق اصول معموله، تعیین و وصول خواهد شد.

✓ بخش آخر ماده فوق که مقرر داشته است: «تعیین میزان خسارت با محکمه‌ای است که به جنبه جزائی رسیدگی کرده ولو این که عرض حال خسارت از طرف مدعی خصوصی پس از صدور حکم جزایی داده شده باشد.» استثنائی است بر اصول کلی قوانین آیین دادرسی کیفری، چراکه مطابق آن اصول، متضرر از جرم برای مطالبه خسارت ناشی از جرم می‌تواند به دادگاه حقوقی دادخواست دهد و یا ضمن شکایت، ضرر و زیان وارده را از دادگاه کیفری مطالبه نماید.

✓ آنجایی که این ماده می‌گوید «مجرم تا پرداخت کامل خسارت در حبس می‌ماند» به موجب قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی (مصوب ۱۳۹۴) نسخ شده است.

ماده ۱۱۵- هرکس 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 به وسیله تصدیق حق طرف در دفاتر ثبت یا به وسایل دیگر، خسارت 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 ننموده مرتهن یا انتقال گیرنده می‌تواند تا یک سال از تاریخ انقضای 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 انقضای 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 نکرده، مادام که مرور زمان منقول شامل طلب او نشده، حق مطالبه طلب خود را خواهد داشت.

✓ در تقاضای ثبت املاک مرهونه، هرگاه رهن در اظهارنامه، حق مرتهن را قید ننماید و مرتهن، ظرف مدت مقرر به وسیله اظهارنامه رسمی، حق خود را مطالبه نماید. هرگاه ظرف مدت ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه، رهن، حق طرف را نداد، کلاهبردار محسوب می‌شود.

✓ چنانچه ابلاغ اظهارنامه قبل از انقضای مدت رهن یا حق استرداد صورت گرفته باشد، متقاضی ثبت باید ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه چنانچه مالکیت او بر ملک باقی باشد در اداره ثبت حاضر شده و حق طرف را تصدیق نماید در غیر این صورت، به مجازات کلاهبرداری محکوم خواهد شد.

✓ آنجایی که این ماده می‌گوید «تا موقعی که خسارت وارده به طرف را مطابق ماده ۱۱۴ جبران نکرده در توقیف خواهد ماند» به موجب قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی (مصوب ۱۳۹۴) نسخ شده است.

✓ نظر به قانون کاهش مجازات حبس تعزیری مصوب ۱۳۹۹ و قانون اصلاح ماده ۱۰۴ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۴۰۳، در خصوص جرم خودداری از استرداد حق مرتهن یا انتقال گیرنده ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه رسمی جهت مطالبه حق استرداد یا رهن خود، قابل گذشت نیست.

ماده ۱۱۷ (بسیار مهم) (اصلاحی ۱۳۱۲/۵/۷) - هرکس 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 افعال شاقه از سه تا ده سال محکوم خواهد شد.

✓ ماده فوق، در خصوص معامله معارض، تعریف و مجازات آن است.

✓ «اسناد مالکیت معارض» که دو سند می‌باشند با «معامله معارض» که ارتکاب یک جرم توسط یک شخص در نتیجه انجام معامله پیاپی نسبت به مالی می‌باشد، متفاوت است. طبق ماده فوق، «معامله معارض» اینگونه تعریف شده است: هر کس به موجب معامله‌ای نسبت به عین یا منفعت مالی اعم از منقول یا غیرمنقول با سند عادی یا رسمی، حقی به دیگری داده باشد و سپس به موجب معامله دوم نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی، معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور انجام دهد مرتکب بزه معامله معارض شده و به حبس از سه تا ده سال محکوم می‌شود.

✓ شرط تحقق جرم مشمول ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک، قابلیت تعارض دو معامله یا تعهد نسبت به یک مال می‌باشد 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 معامله‌ای نسبت به مال غیرمنقول به وسیله سند عادی انجام دهد و سپس به موجب سند رسمی معامله‌ای 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 سوءنیت با ماده کیفری دیگری قابل انطباق باشد. (رای وحدت رویه شماره ۴۳ - ۱۳۵۱/۸/۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور) در نتیجه، نسبت به اینگونه املاک، شرط تحقق بزه معامله معارض آن است که هر دو معامله با سند رسمی انجام شده باشد. لازم به توضیح است هم‌اکنون در تمامی نقاط کشور «ثبت اموال غیرمنقول» الزامی است بنابراین در اموال غیرمنقول فقط زمانی جرم محقق می‌شود که هر دو معامله با سند رسمی باشد.

✓ آنچه عنصر مادی جرم معامله معارض را واقع می‌سازد، معامله دومی است که با معامله صحیح اولی معارض است و حتماً باید به صورت رسمی محقق شود.

✓ چنانچه شخصی ملکی را با قولنامه عادی به شخص دیگری منتقل نماید و معامله به نحو 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. (نظریه مشورتی شماره ۷/۱۲۵۳۱ - ۱۳۸۰/۱۲/۲۸)

✓ در جرم کلاهبرداری، بردن مال و سود شرط است، اما در معامله معارض به صرف انجام معامله دوم، جرم محقق می‌شود ولو آن که مالی یا سودی حاصل نشود.

✓ مجازات ۳ تا ۱۰ سال زندان (موضوع ماده ۱۱۷ قانون ثبت) که هر دو معامله با سند رسمی انجام شده باشد، صرفاً مربوط به مُعامل (و نه مُعامل و نه سردفتر) است.

برای تشخیص انتقال مال غیر از معامله معارض باید به این نکته توجه شود که جرم انجام معامله معارض نوعی از انتقال مال غیر است (در واقع، اگر انتقال مال غیر شرایطی که برای معامله معارض آمده را داشت - یعنی شخص ابتدا خودش مالک عین یا منفعت باشد ولی بعد از انتقال آن به دیگری، آن را به شخص ثالثی انتقال دهد و معامله دوم با سند رسمی باشد)؛ ولی تفاوت معامله معارض با بزه انتقال مال غیر به این شرح است:

۱. در معامله معارض، شخص مجرم باید مالک اولیه مالی باشد که برای بار دوم، آن معامله را انجام داده است، اما در انتقال مال غیر، یک شخصی، مال شخص دیگر را بدون سابقه مالکیت خود نسبت به آن مال، به دیگری منتقل می‌کند.
۲. در معامله معارض لزوماً باید معامله دوم به موجب سند رسمی محقق شود اما در انتقال مال غیر، انتقال ممکن است با سند عادی به عمل آید.

انواع معاملات معارض:

- الف - هر دو معامله انجام شده با سند رسمی باشد: معامله دوم از نوع معامله معارض بوده و باطل می‌باشد.
 - ب - هر دو معامله انجام شده با سند عادی باشد: به علت اینکه در معامله معارض، معامله دوم حتماً باید سند رسمی انجام گیرد؛ لذا در این فرض، معامله دوم، معامله معارض نیست و می‌تواند جرم انتقال مال غیر باشد.
 - ج - معامله اول با سند رسمی و معامله دوم با سند عادی باشد: به علت اینکه معامله دوم با سند رسمی نمی‌باشد؛ این فرض، معامله معارض نمی‌باشد، بلکه محتمل است جرم انتقال مال غیر باشد.
 - د - معامله اول با سند عادی و معامله دوم با سند رسمی باشد: دو حالت، قابل تصور است:
 ۱. مورد معامله، مال منقول باشد: معامله دوم، معامله معارض بوده و باطل است.
 ۲. مورد معامله، مال غیرمنقول باشد: دو حالت مفروض است:
- حالت اول: چنانچه ثبت رسمی اسناد مربوط به عقود و معاملات اموال غیرمنقول در آن محل الزامی باشد: معامله دوم، معامله معارض نخواهد بود، بلکه می‌تواند جرم انتقال مال غیر باشد.
- حالت دوم: چنانچه ثبت رسمی اسناد مربوط به عقود و معاملات اموال غیرمنقول در آن محل الزامی نباشد: معامله دوم از نوع معامله معارض بوده و باطل است.
- ✓ **کلید:** در تستی که به شما می‌دهند ابتدا شرایط معامله معارض را بررسی کنید و اگر شرایط معامله معارض وجود داشت جواب صحیح، معامله معارض خواهد بود نه انتقال مال غیر (هرچند در معامله معارض نیز مال یا منفعت متعلق به دیگری انتقال داده می‌شود) اما چنانچه شرایط معامله معارض وجود نداشت انتقال مال غیر جواب صواب است.

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 (اصلاحی ۱۳۹۹/۱۲/۲۶)- برای ثبت ملک در دفتر املاک علاوه بر مخارج مقدماتی به ازای هر ده هزار (۱۰۰۰۰۰) ریال، دو هزار (۲۰۰۰۰) ریال. ملاک محاسبه حق الثبت املاک، حداقل قیمت منطقه‌ای و در نقاطی که قیمت منطقه‌ای تعیین نشده طبق برگ ارزیابی ادارات ثبت خواهد بود.

- ✓ به موجب بند س ماده ۱ «قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین» (مصوب ۱۳۷۳) «برای ثبت ملک در دفتر املاک موضوع این ماده کلاً به ازاء هر ده هزار ریال دو هزار ریال دریافت می‌شود. ملاک محاسبه حق الثبت املاک، حداقل قیمت منطقه‌ای و در نقاطی که قیمت منطقه‌ای تعیین نشده طبق برگ ارزیابی ادارات ثبت خواهد بود.» پس مطابق آخرین اصلاحات، این را بدانید که «حق الثبت ثبت ملک در دفتر املاک، به ازاء هر ده هزار ریال، دو هزار ریال است.» بر اساس بند ع ماده ۱ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین، محاسبه حق الثبت موضوع مواد ۱۱، ۱۹ و ۱۱۹ قانون ثبت، بر «مبنای وصول حق الثبت موضوع این ماده در مورد املاک، ارزش معاملاتی اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی می‌باشد و در نقاطی که ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد طبق برگ ارزیابی ادارات ثبت خواهد بود.»

✓ حق الثبت وجهی است که بابت ثبت ملک در دفتر املاک یا ثبت معاملات و قراردادهای در دفاتر اسناد رسمی یا ثبت شرکت‌ها یا ثبت علامت یا ثبت اختراع یا ثبت اسم تجاری در دفتر ثبت شرکت‌ها، از متقاضی دریافت می‌گردد و جزء درآمد دولت است. ثبت اسناد و رسمیت بخشیدن به آنها منوط به پرداخت وجهی تحت عنوان «حق الثبت» به صندوق دولت است.

✓ شهرداری‌ها از پرداخت حق الثبت املاک موضوع ماده ۱۱۹ قانون ثبت معاف می‌باشند، اما از پرداخت حق الثبت نقل و انتقالات در دفتر اسناد رسمی که حق الثبت اسناد نامیده می‌شود، معاف نیستند.

✓ ستاد اجرایی فرمان حضرت امام (ره) از پرداخت هر نوع مالیات و عوارض، هزینه ثبتی از قبیل: بقایای ثبتی، حق الثبت و هزینه تفکیک املاک معاف هستند.

✓ ادارات دولتی از پرداخت هرگونه حق الثبت بابت مرابع و جنگل‌ها و اراضی خالصه و موات و هرگونه اموال غیرمنقول که از طرف دولت تقاضای ثبت می‌شود معاف می‌باشند، دولت موظف است هزینه مقدماتی ثبت اینگونه املاک را به میزان مخارج واقعی بپردازد.

ماده ۱۲۰- حق الثبت املاک مطابق نظامنامه وزارت عدلیه به اقساط دریافت خواهد شد.^۷

ماده ۱۲۱ (اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸)- حق الثبت اسم تجاری بدون احتساب بهای ورقه تقاضانامه به ازاء هر اسم تجاری چهل هزار (۴۰۰۰۰) ریال اخذ خواهد شد.

ماده ۱۲۲ (اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸)- حق الثبت شرکت‌ها مطابق قانون ثبت شرکت‌ها^۸ 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 شرکت‌ها مقرر 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) - تعرفه ثبت کلیه اسناد در دفاتر اسناد رسمی به میزان نیم درصد مبلغ مندرج در سند و در موارد اسنادی که موضوع آن انتقال منافع می‌باشد هرگاه منافع به طور عمومی انتقال داده شود حق الثبت از منافع ده ساله 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 اقتصادی و دارایی می‌باشد.

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

✓ وجوهی که برای تنظیم و ثبت سند در دفاتر اسناد رسمی وصول می‌شود به این شرح است:

۱. حق التحریر، طبق تعرفه وزارت دادگستری (در حال حاضر، «قوه قضاییه») که بعداً بدان خواهیم پرداخت واصل می‌شود. حق التحریر،

وجوهی است که دفاتر اسناد رسمی، ازدواج و طلاق در قبال تنظیم اسناد و ثبت آن در دفاتر مربوط وصول می‌کنند. مطابق «ماده ۵۴

قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران»، حق التحریر دفاتر اسناد رسمی هر چهار سال یکبار مورد بازنگری قرار می‌گیرد

و در صورت اقتضاء در آن تجدیدنظر می‌شود.

^۷ آیین‌نامه راجع به ماده ۱۲۰ قانون ثبت مصوب ۱۳۲۵ وزیر دادگستری.

^۸ درباره تعرفه حق الثبت شرکت‌ها ماده ۱۰ قانون حق الثبت شرکت‌ها و مؤسسات مصوب ۱۳۴۶ را ببینید.

۲. **حق الثبت**، به مأخذ همین ماده ۱۲۳ قانون اصلاحی قانون ثبت دریافت می‌شود. حق الثبت **اسناد**، نیم درصد مبلغ مندرج در سند می‌باشد ولی حق الثبت **املاک**، بر اساس ارزش معاملاتی اعلامی وزارت امور اقتصادی و دارایی محاسبه می‌شود و در نقاطی که ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد طبق برگ ارزیابی ادارات ثبت است.
۳. **مالیات و حق تمیر**، برابر قوانین و مقررات مالیاتی وصول می‌شود.
۴. **سایر وجوهی که طبق قوانین**، وصول آن بر عهده دفترخانه محول شده است.
- ✓ نسبت به اجور و بهره منجز قیدشده در سند هم، حق الثبت تعلق خواهد گرفت.
- ✓ مبنای وصول حق الثبت نسبت به **اسناد** غیرمنقول و مالی، ارزش معاملاتی - قیمت منطقه‌ای - تعیین و اعلام شده توسط وزارت اقتصاد و دارایی است و در نقاطی که ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد، طبق برگ ارزیابی ادارات ثبت است.
- ✓ تعرفه ثبت اسناد رسمی قطعی از قبیل اسناد بیع، صلح، هبه و وکالت برای فروش به استثنای معاملات با حق استرداد، برای خودروها و موتورسیکلت‌های ساخت داخل و مونتاژ داخل به مأخذ ده در هزار و برای خودروها و موتورسیکلت‌های ساخت خارج به مأخذ بیست در هزار، بر اساس جداول تعیین شده وزارت امور اقتصادی و دارایی می‌باشد. (بند ص ماده ۵۱ قانونی تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت الحاقی ۱۳۸۰/۱۱/۲۷).
- ✓ تعرفه وصول حق الثبت تنظیم **وکالت** مبنی بر انتقال موتورسیکلت/خودروی **داخل** کشور، بر اساس جداول وزارت امور اقتصادی و دارایی، ده در هزار است.
- ✓ تعرفه حق الثبت انتقال موتورسیکلت/خودروی ساخت **خارج**، بر اساس قیمت ارزش اعلامی وزارت امور اقتصادی و دارایی می‌باشد.
- ماده ۱۲۴ (اصلاحی ۱۳۹۲/۸/۱۵) - حق الثبت اسنادی که تعیین قیمت موضوع آن‌ها 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 چهل هزار (۴۰۰۰۰) ریال افزایش یافته و برای المثنی سند، علاوه بر پانزده هزار (۱۵۰۰۰) ریال بهای دفترچه دویست و پنجاه هزار (۲۵۰۰۰۰) ریال نیز حق الثبت دریافت خواهد شد.**
- کلیه قوانین و مقرراتی که مغایر با این قانون باشد و نیز هرگونه معافیت از حق الثبت به استثناء 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 حق الثبت اسناد مربوط به سپردن تعهد رسمی مصوب ۱۳۷۱/۱۲/۲ به موجب این قانون لغو می‌گردد.
- ✓ حق الثبت اسناد بر اساس **مبلغ مندرج در سند** دریافت می‌شود. حق الثبت وصیت‌نامه‌ها اعم از تملیکی و عهدی به میزان همان مبلغی که مورد وصیت قرار گرفته باید دریافت گردد. (بند ۲۵۷ بخشنامه ثبتی)
- ✓ نسبت به وجه التزام و وجه الضمان خواه رأساً موضوع سند باشد، یا در ضمن معامله و عقد دیگری شرط شده باشد و **برای تأمین آن هم مالی به وثیقه گرفته نشده باشد**، حق الثبت وصول نخواهد شد.
- ✓ سؤال: اگر کارمزد به عنوان یکی از شروط، در سند قید شده باشد و فقط اصل وام به عنوان بدهی قید گردد، مبنای محاسبه حق الثبت سند چیست؟ فقط **اصل وام** یا **مجموع وام و کارمزد**؟ با توجه به تبصره ۱ ذیل ماده ۵۰ قانون دفاتر رسمی، ملاک دریافت حق الثبت، مجموع مبالغی است که به عنوان بدهی منجز در سند قید گردیده، در صورتی که کارمزد در شروط ضمن عقد نیز عنوان شود با توجه به تبصره یادشده، حق الثبت باید نسبت به مجموع وام و کارمزد اخذ گردد و عدم وصول حق الثبت از بعضی آنها نیازمند اصلاح قانون است. (نظریه مشورتی اداره حقوقی دادگستری، به شماره ۵۰۷/۷ مورخ ۱۳۶۳/۱/۲۷)
- مواد ۱۲۵، ۱۲۶، ۱۲۷ مهم نیستند.**

ماده ۱۲۸ (اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸) - حق الودیعۀ اسناد و اوراق از بابت هر بسته مَمهور ماهی دویست و پنجاه ریال است. حق الودیعۀ شش ماهه قبلاً اخذ خواهد شد برای اسناد و اوراقی که بطور دائم به اداره ثبت امانت داده می‌شود معادل حق الودیعۀ بیست سال بطور مقطوع قبلاً تأدیه خواهد شد.

ماده ۱۲۹ (اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸) - برای دادن سوادِ مُصدّق از اسناد ثبت‌شده برای هر صفحه که نمونه آن را وزارت عدلیه معین می‌نماید سی هزار ریال است - کسر صفحه، یک صفحه تمام محسوب می‌شود.

ماده ۱۳۰ (اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸) - برای دادن سوادِ مُصدّق از اوراق و اسناد ثبت‌نشده [برای هر] صفحه سی هزار ریال گرفته (گرفته) می‌شود - کسر صفحه، یک صفحه محسوب است.

ماده ۱۳۱ (اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸) - حق الاجرای اسناد لازم‌الاجرا پنج درصد (۵٪) مبلغ مورد اجرا تعیین می‌شود و از کسی که اجرا بر علیه او است اخذ خواهد شد، مگر اینکه داین، بدون حق، تقاضای اجرا نموده باشد که در این صورت نسبت به آن قسمتی که داین حق نداشته، از خود او مأخوذ می‌گردد.^۹

تبصره (الحاقی مصوب ۱۳۲۰/۵/۲۶ و اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸) - 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 تعقیب نکنند متضامناً مسئول پرداخت (۵٪) 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.

✓ مهم: حق الاجراء اسناد، پنج درصد از مبلغ مورد اجراء می‌باشد و در صورتی که اجرائیه، ابلاغ شده باشد، حق الاجراء تعلق می‌گیرد.

✓ چنانچه پس از صدور اجرائیه، طرفین، قرار اقساط گذارند یا مدت یک سال اجرائیه را تعقیب ننمایند، پرداخت حق الاجراء بر عهده طرفین به نحو تضامن است.

ماده ۱۳۲ (اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸) -

۱- برای تصدیق صحت هر امضاء مقطوعاً پانصد (۵۰۰) ریال مأخوذ می‌شود.

۲- تعرفه هزینه تهیه رونوشت از نقشه و تصدیق صحت نقشه موضوع ماده ۶۱ قانون ثبت به موجب آیین‌نامه‌ای خواهد بود که به تصویب رئیس قوه قضاییه خواهد رسید.

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

✓ مخارج ثبت به عهده کسی است که تقاضای ثبت سند را می‌نماید اعم از این که خریدار باشد یا فروشنده، مگر آنکه طرفین به نحو

دیگری توافق کرده باشند که در این صورت، طبق توافق آنان عمل می‌شود. به عبارت دیگر، پرداخت حق‌الثبت بر عهده کسی است که تقاضای ثبت داده که ممکن است معامل یا متعامل باشد.

ماده ۱۳۴ - سوادهایی [رونوشت‌هایی] که از طرف محاکم [دادگاه‌ها] و مدعیان عمومی [دادستان‌ها] و مستنطقین [بازپرس‌ها یا دادیاران تحقیق] تقاضا می‌شود از حقوق دولتی [هزینه‌ای که باید بابت تهیه رونوشت پرداخت شود] معاف 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 - 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 می‌کند مبلغ‌های کمتر از ده دینار ده دینار اخذ خواهد شد.

^۹ بند پ ماده ۱۱۷ قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۹۵: «هزینه اجرای مفاد اسناد لازم‌الاجراء صرفاً از محل اموال توقیف‌شده متعهد سند و پس از وصول مطالبات متعهد سند، به وسیله اجرای ثبت وصول می‌شود.»

باب هشتم - مواد مخصوصه

ماده ۱۳۷- هریک از مستخدمین ثبت که به عنوان کفالت، شغل بالاتری را اشغال نماید حق دارد نصف حقوق رتبه خود و نصف حقوق بودجه مقامی را که متکفل است دریافت دارد مشروط بر این که شغل بالاتر، نمایندگی، مسئولیت دفتر، مدیریت ضبط، معاونت یا ریاست یکی از شعب یا دوایر 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 (مهم)- 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 مربوط به آن‌ها عودت داده نشده است اعلانی منتشر و به کسانی که حق تقاضای ثبت دارند ۶۰ 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 اگرچه قبل از تاریخ اجرای این قانون، اداره ثبت، آن ملک را در نتیجه تحقیقات خود به اسم اشخاصی اعلان کرده باشد.

✓ گفتیم که ملک مجهول‌المالک از نظر قانون ثبت، مال غیر منقولی است که ظرف مهلت مقرر درخواست ثبت آن نشده باشد یا به عبارت دیگر، اظهارنامه آن تقدیم نشده باشد، هرچند که مالک آن، معلوم و مشخص باشد؛ اما مجهول‌المالک از نظر قانون مدنی عبارت از مالی است که صاحب آن معلوم نباشد، چه آن مال منقول باشد چه غیر منقول.

✓ املاک مجهول‌المالک اعم از مجهول‌المالک به معنی مال بلاصاحب در قانون مدنی و یا مجهول‌المالک ثبتی به توجه به ماده ۱۳۹ قانون ثبت و ماده ۵۱ آیین‌نامه این قانون، به املاکی گفته می‌شود که ظرف مهلت مقرر، درخواست ثبت آنها نشده باشد ولو این که مالک آن، معلوم باشد. در هر صورت، موضوع، مشمول اصل ۴۵ قانون اساسی بوده و دعوای مالکیت نسبت به آنها غیرقابل استماع است. اختلاف در مالکیت، منصرف از بحث اموال مجهول‌المالک است. (نظریه مشورتی ۷/۳۷۸۰ - ۱۳۹۰/۸/۲)

✓ ملک مجهول‌المالک ممکن است که اظهارنامه آن برگشت نشده باشد. ممکن است مالک ملک مجهول‌المالک، در محل باشد و اظهارنامه را گرفته ولی عودت نکرده باشد.

✓ مهم: املاک مجهول‌المالک در حقوق ثبت املاکی است که برای آنها اظهارنامه تنظیم نشده یا اظهارنامه، تنظیم شده اما اظهارنامه آن برگشت نشده است. در واقع از منظر مقررات ثبتی محتمل است ملک مجهول‌المالک، مالک داشته باشد لیکن مالک، در مهلت مقرر، درخواست ثبت آن را نکرده است.

✓ مهم: ملک مجهول‌المالک از نظر مقررات ثبتی ملکی است که اظهارنامه ثبتی آن، در موعد مقرر برگشت نشده است و سردفتر اسناد رسمی، مجاز به تنظیم و ثبت سند انتقال این گونه املاک نیست.

ماده ۱۴۰- املاکی که قبل از تاریخ اجرای این قانون تقاضای ثبت آنها شده است چنانچه اولین اعلان نوبتی آنها منتشر شده باشد مطابق مقررات قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۱ بهمن 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 اینکه 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 مواعدی که در این قانون معین شده به همان ترتیب که در ماده ۱۷ قانون تسریع محاکمات مقرر است محسوب خواهد شد.

✓ در حال حاضر «قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی» (قانون آیین دادرسی مدنی) به جای «قانون تسریع محاکمات» مجری است. با توجه به نسخ صریح قانون مذکور، در حال حاضر باب ششم با عنوان «مواعد» از قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹ ملایک عمل است.

✓ موعدی که ابتدای آن، تاریخ ابلاغ یا اعلام ذکر شده است، روز ابلاغ یا اعلام و همچنین روز اقدام، جزء مدت محسوب نمی‌شود. ماده ۱۴۲ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - نسبت به املاک مجهول‌المالک و املاکی که درباره آن‌ها تقاضای ثبت نشده و به ثبت نرسیده باشد و در اجرای قانون اصلاحات ارضی به زارعین 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 هریک از خریداران تشکیل داده و اعم از این که ملک به صورت مُشاع یا مَفروز 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 حق‌الثبت و هزینه مقدماتی و بهای سند مالکیت و سایر هزینه‌های مربوط معاف می‌باشد.

✓ املاک مجهول‌المالکی که به زارعان واگذار گردیده است نیازی به درج آگهی نوبتی ندارد.

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 اعلام 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 محل، حق خود بدانند از تاریخ انتشار اولین آگهی تا نود روز اعتراض خود را به ثبت محل تسلیم و یا در صورت وجود دعوا در دادگاه گواهی لازم تحصیل و به ثبت محل تسلیم نمایند. با انقضای مهلت مقرر در صورتی که اعتراض و یا گواهی طرح دعوا تسلیم نشده باشد در پرداخت وجوه و تسلیم قبوض مربوط اقدام می‌شود و در غیر این صورت، پس از تعیین تکلیف از طریق مراجع قضایی طبق رأی صادر عمل خواهد شد.

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

تبصره ۱ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - عملیات ثبتی مربوط به اجرای این قانون از هزینه اضافی مذکور در ماده ۱۲ قانون ثبت معاف خواهد بود و از متقاضی بر اساس جمع اقساط تبدیل‌شده به نقد، حق ثبت و هزینه مقدماتی دریافت می‌گردد.

تبصره ۲ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - قبل از قبول تقاضای موضوع این ماده تسلیم قبوض سپرده‌شده 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 اجرای مقررات اصلاحات ارضی نسبت به هر ملک، تحدید حدود قطعات مورد تصرف زارعین و یا سهم اختصاصی مالک در صورت تقسیم و یا مستثنیات قانون اصلاحات ارضی فقط با انتشار آگهی الصاقی، پس از استعلام از اداره تعاون و امور روستاهای محل انجام می‌گیرد. [استثنا در اینجا آگهی تحدید حدود که در روزنامه کثیرالانتشار منتشر می‌شد را نداریم.]

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 (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - 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 (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - اجرای مقررات این ماده به موجب آیین‌نامه وزارت دادگستری خواهد بود. ✓ مطابق تبصره ماده ۱۴۴ در مورد املاکی که در اجرای قانون اصلاحات ارضی واگذار گردیده یا در سهم اختصاصی مالک قرار گرفته است، در صورت عدم حضور مالک یا مجاورین تحدید حدود بر اساس اظهار مجاور یا معتمدین و مطلعین محل نیز انجام می‌پذیرد. ✓ در اجرای تبصره ۲ این ماده، مواد ۱۸ و ۱۹ آیین‌نامه رسیدگی به اسناد مالکیت معارض، هیأت نظارت بر شورای عالی ثبت (مصوب ۱۳۵۲) به تصویب رسیده است.

ماده ۱۴۵ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - در مرکز هر استان یا فرمانداری کل به موجب آیین‌نامه مصوب وزارت دادگستری و وزارت تعاون و امور روستاها [در حال حاضر، «وزارت جهاد کشاورزی»]، هیأتی به نام هیأت تشخیص^۱، برای انجام وظایف زیر تشکیل می‌شود:

الف - در تحدید حدود قطعات تقسیم‌شده 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 ۳۰ 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، بر اساس مقررات اصلاحات ارضی برای اراضی مکانیزه و تعیین مالک آن در صورت وجود اختلاف.

هیأت تشخیص استان: در بعضی از موارد اعتراض بر حدود (م ۱۴۵ ق.ث)، به جای دعوت از رئیس دادگاه بدایت [دادگاه عمومی]، یا ارسال پرونده به دادگاه ذی‌صلاح پرونده به هیأت تشخیص فرستاده می‌شود. این هیأت در اداره ثبت تشکیل جلسه می‌دهد.

✓ هیأت تشخیص از سه عضو تشکیل می‌شود:

۱. رئیس دادگستری محل
۲. رئیس اداره ثبت اسناد و املاک یا معاونان او
۳. رئیس اداره جهاد کشاورزی

^۱ «آیین‌نامه هیأت تشخیص موضوع ماده ۱۴۵ قانون ثبت» مصوب ۱۳۵۲/۹/۱۵ وزیر دادگستری و وزیر تعاون و امور روستاها (با اصلاحات و الحاقات تا ۱۳۵۳/۱۰/۱۸).

✓ هیأت تشخیص در اداره ثبت محل تشکیل و صلاحیت آن رسیدگی به اعتراضات حدود یا حقوق ارتفاقی و داخل یا خارج بودن اعتراض در موعد قانونی و در مورد املاکی که در جریان اصلاحات ارضی به زارعین واگذار شده یا مربوط به قطعاتی که در سهم مالک قرار گرفته و یا مربوط به مستثنیات می‌باشد. همچنین تعیین نوع اعیانی در صلاحیت مرجع مذکور می‌باشد. رأی هیأت تشخیص، قطعی است.

ماده ۱۴۶ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - در مورد املاکی که قبل از اجرای این قانون قسمتی به طور مشاع و قسمتی به طور مفروز درخواست ثبت شده و قسمت مفروز در تصرف بلامنازع متقاضی ثبت یا قائم مقام او باشد موضوع در هیأت نظارت طرح و طبق تشخیص هیأت مزبور 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 اجرای 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 ایادی 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 از تاریخ اجرای این قانون مجاز خواهد بود و رسیدگی هیأت نظارت نیز در صورتی جایز است که هیچ‌یک از درخواست‌های ثبت سهام مشاعی منتهی به ثبت در دفتر املاک نشده باشد و موضوع نیز مسبوق به طرح و رسیدگی در مراجع قضایی نباشد.

ماده ۱۴۷ - منقضی شده است و قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ که بسیار مهم است جایگزین مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت گردید.

ماده ۱۴۸ - منقضی شده است و قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ که بسیار مهم است جایگزین مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت گردید.

ماده ۱۴۸ مکرر (الحاقی ۱۳۵۷/۸/۲۲) - به تبع ماده ۱۴۸ منتهی شده است.

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 ذینفع می‌تواند قیمت اضافی را بر اساس ارزش مندرج در اولین سند انتقال و سایر هزینه‌های 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 ذینفع اخطار می‌نماید تا وجه تودיעی 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 می‌شود.

تبصره (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - در مواردی که تعیین ارزش اضافه مساحت میسر نباشد ارزش اضافه مساحت در زمان اولین معامله به وسیله ارزیاب ثبت، معین خواهد شد.

✓ بدو رئیس ثبت محل باید مبادرت به بررسی نماید و چنانچه موضوع را از مصادیق ماده ۱۴۹ دانست، نسبت به اعمال ماده مذکور اقدام نماید و چنانچه موضوع را خارج از ماده مذکور دانست باید مستنداً نظر خود را به اداره کل ثبت [سازمان] گزارش نماید، چنانچه اداره کل [سازمان]، نظر رئیس ثبت را صحیح ندانست، نظر صحیح خود را به اداره ثبت محل ابلاغ می‌نماید.

- ✓ در خصوص ماده ۱۴۹ و تعارض آن با ماده ۳۵۵ قانون مدنی که مقرر می‌دارد: «اگر ملکی به شرط داشتن مساحت معین فروخته شود و بعد معلوم شود که کمتر از آن مقدار است، مشتری حق فسخ معامله را خواهد داشت و اگر معلوم شود که بیشتر است بایع می‌تواند آن را فسخ کند مگر اینکه در هر دو صورت، طرفین به محاسبه زیاده یا نقیصه، تراضی نمایند.» باید اظهار داشت که مواد فوق تعارضی با یکدیگر ندارند چرا که در صورتی ماده ۱۴۹ اعمال می‌گردد که فروشنده، حق فسخ موضوع ماده ۳۵۵ قانون مدنی را اعمال نکرده باشد (نظریه مشورتی شماره ۷/۸۹۴ - ۱۳۶۳/۲/۱۲)
- ✓ شرط لازم در جهت اعمال ماده ۱۴۹ آن است که اولاً؛ اضافه‌مساحت در محدوده سند مالکیت باشد. ثانیاً؛ به مجاورین تجاوزی نشده باشد. ثالثاً؛ قراردادی بین مالک و خریدار نسبت به اضافه‌مساحت منعقد نشده باشد.
- ✓ برای اصلاح حدود و طول اضلاع یا مساحت ملک در صورتی که تحت شمول ماده ۱۴۹ قانون ثبت باشد، رییس ثبت محل باید طبق مقررات نسبت به اجرای ماده مذکور و ختم جریان پرونده اقدام قانونی به عمل آورد؛ لذا موضوع این ماده در صلاحیت هیأت نظارت نمی‌باشد.
- ✓ نسبت به ملکی که با سند مالکیت رسمی و مساحت معین، مورد معامله قرار گرفته، بعداً معلوم شود اضافه‌مساحت دارد **خریدار** می‌تواند با پرداخت بهای مساحت اضافی **بر اساس ارزش اولین انتقال** (نه بر اساس ارزش عادلانه روز معامله، نه بر اساس ارزش عادلانه روز و نه بر اساس ارزش مورد توافق)، درخواست اصلاح سند نماید. مثلاً خانه‌ای به موجب سند مالکیت رسمی با قید متراژ ۸۵۰ مترمربع در سند رسمی تنظیمی خریداری شده و پس از سال‌ها معلوم می‌شود مساحت ملک مزبور ۸۸۵ مترمربع است، در رابطه با ۳۵ مترمربع اضافه‌مساحت نسبت به مفاد رسمی خریدار می‌تواند با پرداخت بهای متراژ اضافی **بر اساس ارزش مندرج در اولین سند انتقال** و سایر هزینه‌ها به صندوق ثبت، تقاضای اصلاح سند خود را به متراژ موجود نماید.
- ماده ۱۵۰ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - 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 به قرار هر ده هزار ریال، ۲۰۰ ریال 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.**
- ✓ «تفکیک» به معنای تقسیم مال غیرمنقول به قطعات کوچک‌تر می‌باشد، به عنوان مثال، زمینی به مساحت پنج هزار متر مربع که مالک بخواهد آن را به قطعات هزار متری تقسیم نماید؛ در صورت تقسیم، زمین به قطعات هزار متری تفکیک گردیده است.
- ✓ «افراز» به به معنای تقسیم مال غیرمنقول مشاعی بین شرکا به نسبت سهم آنها می‌باشد.
- ✓ تقسیم اعم از افراز و تفکیک می‌باشد.
- ✓ تقاضای تفکیک به اداره ثبت تقدیم می‌گردد اما در افراز حسب مورد به اداره ثبت یا دادگاه عمومی محل وقوع مال غیرمنقول تقدیم می‌گردد.
- ✓ در افراز حتماً با اشاعه در مالکیت مواجهیم بدین صورت که حداقل دو نفر در ملک **به نحو مشاع** شریک می‌باشند، اما در تفکیک، ملک می‌تواند به صورت **مفروز** یا **مشاع** باشد.
- ✓ پس از انجام افراز، حالت اشاعه از بین رفته و مالکیت مالکان به صورت مفروز خواهد بود اما پس از انجام تفکیک کماکان حالت قبلی (اعم از مشاعی یا مفروزی بودن) باقی می‌ماند.
- ✓ در خصوص وقوع اشتباه در تفکیک باید توجه داشت چنانچه هنوز سند انتقال تنظیم نشده باشد یا در دفتر املاک ثبت نگردیده باشد اداره ثبت نسبت به رفع و اصلاح اشتباه اقدام خواهد نمود و چنانچه سند انتقال، تنظیم شده باشد یا ثبت دفتر املاک شده باشد؛ مرجع صلاحیت‌دار در جهت رفع اشتباه، هیأت نظارت خواهد بود که رأی هیأت در این خصوص قطعی می‌باشد.
- ✓ چنانچه شش دانگ ملک تماماً مورد تقاضای تفکیک باشد، هزینه تفکیک بر اساس ارزش معاملاتی تمام شش دانگ ملک اخذ می‌گردد و اگر قسمتی از ملک با ذکر مساحتی معین مورد تقاضای تفکیک باشد، بایستی نسبت به همان مورد تقاضا، هزینه تفکیک وصول شود و نسبت به باقی‌مانده ملک که مورد تقاضای تفکیک نیست اخذ هزینه تفکیک بی‌مورد است.

تفاوت‌های بین افراز و تفکیک:

۱. درخواست افراز **مستقیماً** به اداره ثبت داده می‌شود، اما درخواست تفکیک **از طریق دفترخانه** از اداره ثبت به عمل می‌آید. استثنائاً در مورد آپارتمان‌ها:
در صورتی که تفکیک، مستلزم انتقال آن **نباشد**: مالک می‌تواند **مستقیماً** از اداره ثبت محل، درخواست تفکیک نموده و پس از تفکیک، اسناد مالکیت هر آپارتمانی را جداگانه دریافت کند، بدون اینکه معامله‌ای صورت گرفته باشد.
در صورتی که تفکیک، مستلزم انتقال آن **باشد**: در صورتی که مالک بخواهد نسبت به آپارتمانی که قصد تفکیک آن را دارد، معامله‌ای انجام دهد و انتقال صورت گیرد، باید **از طریق دفترخانه**، تقاضای تفکیک خود را به اداره ثبت محل تسلیم دارد.
 ۲. در افراز، ملک باید مشاع باشد، اما در تفکیک لازم نیست ملک، مشاع باشد.
 ۳. در افراز اگر ملک مشترک و مشاعی افراز شود، سهم شریک، مشخص و معین می‌شود و از حالت اشاعه و اشتراک خارج می‌گردد، اما در تفکیک اگر ملک مشترک و مشاعی تفکیک شود، حالت اشاعه و اشتراک آن در صورتی که تقسیم‌نامه صورت نگرفته باشد، از بین نمی‌رود؛ یعنی پس از تفکیک نیز شرکاء در هر قطعه‌ای به نسبت سهم خود مالکیت دارند.
 ۴. در افراز، ملک بر مبنای سهام شرکاء تقسیم می‌شود، اما در تفکیک اگر ملک مشاعی تفکیک گردد، معمولاً تفکیک بر اساس میزان مالکیت شرکاء صورت نمی‌گیرد بلکه به ترتیبی که مثلاً فروش قطعات سهل‌تر باشد انجام می‌شود.
 ۵. در افراز چون باید سهم شریک متقاضی افراز، مشخص و جدا شود، لذا احتمال بروز اختلاف بین شرکا وجود دارد و تعیین تکلیف نهایی آن با دادگاه و مراجع قضایی است، اما در تفکیک چون عمل تفکیک، «جنبه قضایی» ندارد، همواره در صلاحیت اداره ثبت می‌باشد.
 ۶. در افراز مستقیماً طبق «صورت‌مجلس افرازی»، سند مالکیت صادر می‌شود، اما در تفکیک «صورت‌مجلس تفکیکی» پس از امضای کلیه افراد ذی‌نفع، به دفترخانه ارسال می‌گردد و پس از تنظیم تقسیم‌نامه یا سند انتقال، در اداره ثبت اقدام به صدور سند مالکیت تفکیکی می‌شود، (مگر در مورد استثنای مذکور در بند ۱)
 ۷. هزینه افراز نسبت به قطعات مورد افراز دریافت می‌شود، اما هزینه تفکیک بر اساس ماده ۱۵۰ الحاقی قانون ثبت، نسبت به مورد تفکیک و طبق ارزش معاملاتی روز تعیین می‌شود.
 ۸. در افراز تقاضای افراز توسط یک یا چند نفر از مالکین انجام می‌شود، اما در تفکیک باید موافقت کلیه مالکین جلب گردد.
 ۹. در افراز، نقشه افرازی توسط اداره ثبت محل تهیه می‌شود، اما در تفکیک، متقاضی تفکیک باید نقشه تفکیکی ملک خود را تهیه کند و با اخذ تقاضای تفکیک از دفترخانه اسناد رسمی، آنها را به ثبت محل تسلیم دارد، نقشه مزبور جهت تأیید و مطابقت به شهرداری محل ارسال می‌گردد.
 ۱۰. در افراز، نظریه مراجع مزبور، حسب مورد باید به ثبت یا دادگاه ارسال شود. (م ۶ ق. تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) اما در تفکیک باید نظریه مراجع ذی‌صلاح به وسیله متقاضی تفکیک دریافت شود (م ۱۰۱ مقرراتی قانون شهرداری)
- ✓ **بسیار مهم:** چنانچه در عملیات تفکیک ملک، اشتباهی رخ دهد و این اشتباه، منتج به انتقال رسمی یا ثبت در دفتر املاک یا دفتر الکترونیک شده باشد، رفع اشکال و اشتباه، در صلاحیت هیأت نظارت ثبت استان مربوطه است.
- ✓ **مهم:** انجام عمل تفکیک ملک با **اداره ثبت محل وقوع ملک** است.
- ✓ **مهم:** ملک مشاعی، امکان افراز و تفکیک را دارد. در تفکیک لازم نیست ملک غیرمنقول، مشاع باشد. در افراز لازم است ملک غیرمنقول، مشاع باشد. اگر ملک مشاع باشد امکان تفکیک است.
- ماده ۱۵۱ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - حق الثبت املاک و حقوق اجرایی و هزینه تفکیک و حق الثبت اسناد رسمی و سایر درآمدهای ثبتی به حساب بانکی که از طرف ثبت کل اسناد و املاک [سازمان] تعیین می‌شود پرداخت می‌گردد و رویه الصاق و ابطال تمبر در این موارد ملغی است.**

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

ماده ۱۵۳ مهم نیست.

ماده ۱۵۴ (مهم) (اصلاحی به موجب «قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک و اصلاحات بعدی آن» مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ مجلس شورای اسلامی) - 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 بر اساس 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 ارسال کننده اعلام دارند در غیر این صورت، دادگاه‌ها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک رأساً اقدام خواهند نمود.

✓ دادگاه‌ها و ادارات ثبت مکلفند در موقع تفکیک و افراز اراضی محدوده قانونی شهر و حریم آن، عمل تفکیک و افراز را در اجرای ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت طبق نقشه‌ای انجام دهند که بر اساس ماده ۱۰۱ قانون اصلاحی شهرداری‌ها به تأیید شهرداری رسیده باشد.

✓ مهم: تفکیک آپارتمان‌ها بر اساس گواهی پایان کار ساختمانی صادره از شهرداری صورت می‌گیرد. (بند ۲ دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۸۳/۵/۲۰ و قسمت ۲ بند ۳۸۳ مجموعه بخش‌نامه‌های ثبتی) برای تفکیک آپارتمان‌ها وجود «گواهی پایان کار شهرداری» ضروری است.

✓ در مورد تفکیک چند ساختمان که مجزا از هم در یک قطعه زمین احداث گردیده چنانچه بر طبق گواهی پایان کار این ساختمان‌ها دارای مشترکاتی از قبیل (انباری، راهروها، تابلوهای آب و برق، مرکز حرارتی و برودتی و تهویه و غیره) باشند و یا این که شهرداری در گواهی صادره عرصه را قابل تفکیک نداند ادارات ثبت بایستی فقط نسبت به تفکیک اعیان ساختمان‌ها با رعایت ضوابط مقرر در قانون تملک آپارتمان‌ها اقدام نمایند و در مواردی که این قبیل ساختمان‌ها بر اساس گواهی پایان کار دارای مشترکات نباشند ادارات ثبت رأساً نسبت به تفکیک عرصه و اعیان اقدام خواهند نمود. (قسمت ۳ بند ۳۹۳ مجموعه بخش‌نامه‌های ثبتی)

✓ به موجب تبصره ۸ (اصلاحی ۵۸/۶/۲۷) ماده ۱۰۰ قانون شهرداری: دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمان‌ها گواهی پایان کار ساختمان و در مورد ساختمان‌های ناتمام، گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند.

✓ تطبیق نقشه‌های تفکیکی و شهرسازی اراضی دولتی با طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی و تصویب آن، موضوع ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها با وزارت مسکن و شهرسازی است.

✓ در مورد تفکیک آپارتمان‌ها توسط ادارات ثبت اسناد و املاک، به دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها مندرج در کد ۶۷۱ در مجموعه بخش‌نامه‌های ثبتی مراجعه شود.

✓ مهم: در تفکیک آپارتمان‌ها، دیوار فاصل بناء مفروز با مشاعات، جزء بنای مفروز تعریف و محاسبه می‌شود.

✓ بسیار مهم: حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و حصه او در قسمت‌های مشترک غیرقابل تفکیک بوده و در صورت انتقال قسمت اختصاصی به هر صورتی که باشد، انتقال قسمت مشترک، قهری خواهد بود. (ماده ۳ قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳)

✓ امر تفکیک 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 ۱۵۴ قانون ثبت است و رأساً مسوولیتی در باب تفکیک یا افراز ندارد. (رای وحدت رویه شماره ۱۴۸ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۲ هیأت عمومی دیوان عالی کشور)

✓ مهم: تطبیق نقشه‌های تفکیکی و شهرسازی اراضی دولتی با طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی و تصویب آن (موضوع ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها)، به عهده وزارت مسکن و شهرسازی است.

✓ **مهم:** قبل از شروع عملیات افراز املاک مشاعی در محدوده شهرها، اداره ثبت، نقشه منطقه‌ای که ملک در آن واقع است را از شهرداری دریافت و بر اساس آن، افراز را انجام می‌دهد.

✓ **مهم:** مساحت و موقعیت مکانی بالکن در صورت مجلس تفکیکی و ثبت دفتر املاک و سند مالکیت قید می‌گردد.

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 به منظور تسریع کار و یکنواخت کردن و ساده نمودن امور در بایگانی تغییر دهد.

ماده ۱۵۶ (نسخ صریح شده است) - به موجب ماده ۲۰ قانون جامع حدنگار «کاداستر» کشور، از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون، ماده

۱۵۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ و تبصره‌های آن، نسخ شده اما بد نیست راجع به کاداستر، نکات ذیل را بدانید:

✓ **مهم:** نقشه کاداستر به مجموعه عملیات فنی، مهندسی، ممیزی، ثبتی و حقوقی در مورد املاکی اطلاق می‌شود که جریان ثبتی آن خاتمه یافته اعم از این که در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد به جهت آن که محدوده و موقعیت املاک را مشخص نماید و ارتباط جغرافیایی آنها را با یکدیگر نشان دهد و به منظور تثبیت مالکیت و تسهیل در حل و فصل دعاوی ملکی و ثبت املاک و سایر موارد مربوط به املاک، اجرا گردد...

✓ **در موارد: ۱ - تفکیک و افراز املاک واقع در محدوده شهرها و حومه، ۲ - تحدید حدود املاک مجاور واقع در محدوده شهرها و حومه، ۳ - دعاوی مطروحه در مراجع قضایی در خصوص حدود املاک، «نقشه کاداستر» ملاک عمل دادگاه‌ها و اداره ثبت خواهد بود.**

✓ **مهم:** تهیه نقشه کاداستر وظیفه ثبت اسناد و املاک کشور - قسمت امور املاک - است.

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

آیین‌نامه قانون ثبت املاک

مصوب ۱۳۱۷ با اصلاحات و الحاقات بعدی تا ۱۳۸۰/۱۱/۸

فصل اول - دفاتر ثبت اسناد و املاک

ماده ۱ - اداره ثبت اسناد و املاک دارای دفاتر زیر خواهد بود:

- ۱ - دفتر املاک
- ۲ - دفتر نماینده املاک
- ۳ - دفتر املاک توقیف شده
- ۴ - دفتر ثبت موقوفات
- ۵ - دفتر گواهی امضاء
- ۶ - دفتر سپرده‌ها
- ۷ - دفتر توزیع اظهارنامه‌ها [در حین ثبت عمومی، نتیجه تحقیقاتی که به عمل آمده با تعیین شماره در این دفتر ذکر می‌گردد]
- ۸ - دفتر املاک مجهول‌المالک
- ۹ - دفتر ثبت شرکت‌ها
- ۱۰ - دفتر اسناد رسمی
- ۱۱ - دفتر ثبت قنوت
- ۱۲ - دفتر آمار و ثبت اظهارنامه [در این دفتر، مفاد اظهارنامه‌ها ثبت و به امضای مدیر ثبت می‌رسد]

تبصره (مهم) (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - دفتر املاک و دفتر ثبت قنوت در مرکز و کلیه شهرستان‌ها یک نسخه خواهد بود و در موقع مقتضی با فراهم شدن امکانات از مندرجات دفاتر مزبور میکروفیلم و یا اسکن تهیه و به مرکز ارسال می‌گردد.

✓ دفتر املاک، مهم‌ترین دفتر از ۱۲ دفتر موجود در اداره ثبت اسناد و املاک است که مستقیماً با حقوق اشخاص مرتبط است. برای ثبت املاک هر بخش، یک دفتر املاک، اختصاص و برای ثبت هر شماره مستقل، مجموعاً سه صفحه و به جهت ثبت هر شماره از املاک مزروعی، علاوه بر گنجایش مقدار ثبت، لااقل سه صفحه سفید، برای انتقالات بعدی آن، منظور خواهد شد. «دفتر املاک» با «دفتر نماینده املاک» که از طریق آن مشخص می‌شود کدام ملک، ثبت «دفتر املاک» شده و شماره دفتر، ثبت و صفحه کدام است تا به راحتی به ثبت مربوطه مراجعه گردد.

✓ مهم: دفتر املاک در مرکز و ادارات ثبت شهرستان‌ها یک نسخه می‌باشد. در واقع، این دفتر و ایضاً دفتر ثبت قنوت، هر کدام در دو نسخه تهیه و پس از ثبت املاک و قنوت در آنها، یک نسخه از هر دفتر به مرکز ارسال تا در جای امنی نگهداری شود؛ در اصلاحیه سال ۱۳۸۰ مقرر گردید که این دو دفتر هر کدام در یک نسخه تهیه شود و از مندرجات آن، اسکن تهیه شود و اسکن به مرکز فرستاده شود. به هر

حال، آتش‌سوزی عمده شبانه ادارات ثبت اسناد و املاک، اتفاق می‌افتد دیگه!

ماده ۲ (مهم) - کلیه دفاتر نامبرده در ماده قبل باید مجلد بوده و به استثنای دفتر توزیع اظهارنامه و دفتر املاک مجهول‌المالک و دفتر آمار، بقیه دفاتر باید تمام صفحات آن را در بدو امر مدعی‌العموم بدایت محل [دادستان] یا نماینده او شماره گذاشته و نمونه (امضاء) کرده و به مهر پارکه [دادستان] ممهور و مجموع عدده صفحات را در صفحه اول و آخر دفتر با تمام حروف ذکر و قید نماید.

✓ مهم: دفتر توزیع اظهارنامه و دفتر املاک مجهول‌المالک توسط دادستان شماره‌گذاری و مهر نمی‌شود.

ماده ۳ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - برای ثبت املاک هر بخش یک دفتر املاک تخصیص و برای ثبت هر شماره مستقل مجموعاً سه صفحه و به جهت ثبت هر شماره از املاک مزروعی علاوه بر گنجایش مقدار ثبت، لااقل سه صفحه سفید برای انتقالات بعدی آن منظور خواهد شد.

تبصره (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - در صورتی که یک دفتر املاک برای یک بخش کافی نباشد بنا به پیشنهاد مدیرکل ثبت استان و تصویب سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، بخش مذکور به دو یا چند ناحیه تقسیم و برای هر ناحیه یک دفتر املاک تخصیص می‌یابد. در این صورت هر ناحیه به نواحی دیگر محدود و حفاصل آنها اعم از خیابان اصلی یا آثار طبیعی در صورت جلسه‌ای به امضاء مدیرکل و رئیس ثبت محل قید می‌گردد.

✓ تقسیم «قطعه یا بخشی که برای ثبت عمومی در نظر گرفته شده» به چند ناحیه و تخصیص یک دفتر املاک برای هر ناحیه با پیشنهاد مدیر کل ثبت استان و تصویب سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و در مواقعی خواهد بود که یک دفتر املاک برای یک بخش کافی نیست. تخصیص یک دفتر املاک برای ثبت املاک هر بخش ثبتی، نیاز به فرایند پیشنهاد ثبت استان و تصویب سازمان ندارد.

ماده ۴ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - دفاتر نامبرده در ماده یک، مادام که صفحه سفید دارد مورد عمل و پس از اتمام آن، مسئول دفتر باید تعداد شماره‌های ثبت را در آخر دفتر قید و بسته، امضاء نماید.

فصل دوم - در شماره‌گذاری املاک و توزیع اظهارنامه

ماده ۵ - در موقعی که اداره ثبت، قطعه یا بخشی را برای ثبت عمومی در نظر می‌گیرد باید پیش‌نویس آگهی ماده ۹ قانون ثبت [آگهی ثبت عمومی که در یک نوبت منتشر و به امضای رئیس سازمان ثبت می‌رسد] را تهیه و برای نمونه (امضاء) و انتشار به اداره کل ثبت [سازمان] بفرستد و در ضمن این مدت بایستی وسایل مقدمات توزیع اظهارنامه را از انتشار آگهی ماده ۱۰ [آگهی مقدماتی] در محل و تهیه پلاک از مرکز و غیره در نظر گرفته که در موقع مقرر بتواند نماینده در محل حاضر شده و تأخیری در کار پلاک‌کوبی و توزیع اظهارنامه نشود.

✓ پیش‌نویس آگهی ثبت عمومی در شش نسخه تهیه و برای امضاء، نزد رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک فرستاده می‌شود.

ماده ۶ - در قراء و قصابات خورده‌مالک قبل از شروع به عملیات ثبت عمومی لازم است نماینده عمل به وسائل مقتضی از قبیل جار و غیره، مالکین را مطلع و با اطلاع کدخدایان و ریش‌سفیدان، قریه را به بخش‌های معینی که حدود طبیعی داشته باشد تقسیم و اسامی و سایر مشخصات مالک و ملک را در کتابچه یا صورت‌مجلس نوشته به نمونه (امضای) کدخدا و ریش‌سفیدان برساند و بعد به شماره‌گذاری و توزیع اظهارنامه شروع کند و نماینده مأمور توزیع اظهارنامه باید دقیقاً مراقبت کند که اظهارنامه‌ها با صورت‌مجلس فوق‌الذکر کاملاً تطبیق نموده و در صورت مزبور، کلیه قطعات با مشخصات و معروفیت آنها و اسامی مالکین که معرفی می‌شوند و حدود اربعه آن ذکر گردد و شماره و نوع املاک و اسامی مالکین در دفتر توزیع اظهارنامه نوشته شود و در روی اظهارنامه نیز که به مالکین و در صورت غیبت آنها به مستأجر یا کدخدای محل تسلیم و در دفتر توزیع اظهارنامه رسید داده می‌شود، شماره ملک و مشخصات آن یادداشت و به نمونه (امضای) نماینده مربوطه برسد.

✓ در ادبیات و نثر قدیمی ایران، «قراء»، مترادف «قریه» و به معنی «روستا»، «ده» یا «دهات» است. قصابات، جمع قصبه به معنی «آبادی» یا «دهات» می‌باشد.

ماده ۷ - در املاک شهری و مستغلات نیز پس از تعیین بخشی که مورد ثبت عمومی واقع می‌شود شماره‌گذاری و توزیع اظهارنامه طبق مواد بالا به استثنای جار و صورت‌مجلس که مخصوص املاک مزروعی خورده‌مالک است به عمل خواهد آمد.

✓ «جار» به معنی بانگ سر دادن و داد زدن در معابر است.

ماده ۸ - در مستغلات برای هر ملک، یک شماره و در املاک مزروعی نیز برای قراء و مزارع شش‌دانگی یک شماره اصلی منظور می‌شود و در صورتی که مزرعه مشتمل بر قطعات مفروز و اعیانی و غیره باشد برای هر قسمت، یک شماره فرعی از همان شماره اصلی منظور خواهد شد.

✓ در روستاها، به کل روستا، یک پلاک اصلی داده می‌شود و چنانچه مزارع موجود در روستا شامل قطعات مفروز باشد برای هر یک از قطعات، یک شماره فرعی از همان شماره اصلی منظور خواهد شد و در شهرها، به هر ملک یک شماره اصلی اختصاصی می‌یابد.

ماده ۹ (مهم) - چنانچه پس از شماره‌گذاری املاک هر قطعه یا بخشی معلوم شود که ملکی از قلم افتاده، آخرین شماره آن بخش برای آن اختصاص داده می‌شود و اگر ملکی پس از شماره‌گذاری مفروزاً به قطعاتی تقسیم شد برای هر یک از قطعات، شماره فرعی از همان شماره اصلی منظور خواهد شد مثلاً از شماره ۵ اصلی، ۵/۱، ۵/۲، ۵/۳.

✓ ملک از قلم افتاده، ملکی است که برای آن شماره تعیین نشده باشد. در این حالت، آخرین شماره آن بخش، برای ملک در نظر گرفته می‌شود.

✓ چنانچه پلاک اصلی به قطعات کوچکتر تقسیم گردد، پلاک جدید، پلاک فرعی می‌باشد و چنانچه پلاک جدید (فرعی) مجدداً تجزیه شود به شماره اضافه خواهد شد. مانند ۴۰/۱۵/۱ (یک فرعی از پانزده فرعی از چهل اصلی). هرگاه شماره پلاک «به صورت کسر» نمایش داده شود مانند پلاک «ده فرعی از هفت اصلی»، صورت کسر شماره پلاک اصلی است و مخرج نشانگر پلاک فرعی است؛ مثلاً مفهوم شماره ۴/۷ در محدوده روستای محمودآباد این است که شماره ۴ به عنوان پلاک اصلی روستا و شماره ۷ پلاک فرعی قطعه مفروزی است.

ماده ۱۰ - برای سرعت جریان باید قطعات ثبت عمومی کوچک انتخاب شود.

ماده ۱۱ - در مورد کاروانسرا و امثال آن که دارای حجرات [اتاق‌های یا حجره‌های] متعدده است در صورتی که متعلق به یک نفر یا مشاعاً متعلق به اشخاص باشد یک شماره و در صورتی که حجرات، مالک جداگانه داشته باشد برای هر یک شماره مستقلی منظور خواهد شد.

ماده ۱۲ (مهم) - هر بخشی که به ثبت عمومی گذارده می‌شود قنوات آن بخش هم باید جزو سایر املاک برای ثبت عمومی منظور و آخرین نمره آن بخش به قنوات داده شود و در اظهارنامه و دفتر توزیع اظهارنامه و آگهی‌ها نیز شماره و اسم قنوات و مبدأ و مظهر آن قید شود. هرگاه قنات از متعلقات ملک است و جداگانه مورد معامله واقع نمی‌شود تابع اصل ملک بوده و شماره مستقلی لازم ندارد.

✓ مهم: در ثبت عمومی، هرگاه قنات از متعلقات ملک نباشد، آخرین پلاک اصلی آن بخش «به عنوان شماره پلاک آن قنات واقع در آن بخش ثبتی» تعیین می‌شود.

ماده ۱۳ - در موقع توزیع اظهارنامه در قراء، مأمورین عمل به وسائل مقتضی در محل رسیدگی نموده پس از تشخیص اینکه اعیانی قریه متعلق به رعایا می‌باشد تعیین شماره فرعی نموده و از روی شماره ردیف در دفتر توزیع اظهارنامه وارد و به مالکین اعیانی اظهارنامه می‌دهد. به مالکین عرصه هم پس از تعیین سهام آنها اظهارنامه توزیع می‌نماید سپس اظهارنامه‌های مالکین اعیانی و عرصه را جداگانه با اخذ حق‌الثبت از هر یک از آنها تنظیم و قبول می‌نماید در موقع تنظیم آگهی ابتداء، عرصه و بعداً اعیانی به اسم مالکین آگهی می‌شود در صورتی که اختلافی بین مالکین عرصه و اعیانی پیدا شود باید بدو به مدارک و قبالات و بنچاق اصل مزرعه و عرصه مراجعه شود چنانچه مدارک مالکین عرصه حاکی است که اعیانی‌ها متعلق به آنان بوده و رعایا مدرکی برای مالکیت خود از طرف مالک یا مالکین فعلی یا قبلی ندارند درخواست ثبت را باید از مالک عرصه و ده پذیرفته و رعایا معترض شناخته شوند و چنانچه مدارک مالکیت مالکین قراء و قصبات حکایتی از اعیانی‌ها ندارند یا رعایا مدارکی بر مالکیت خود دارند حق درخواست ثبت با رعایا است.

ماده ۱۴ - نسبت به درخواست‌های ثبتی که قبلاً شده و نسبت به اعیانی‌های آن که تشریفات این نظامنامه به عمل نیامده چنانچه در موقع تعیین حدود، مالکین عرصه، اعیانی را برای رعایا گواهی نماید یا قبلاً به طور کلی گواهی کرده باشند باید برای اعیانی‌ها شماره فرعی منظور، درخواست ثبت، پذیرفته، آگهی نمود.

ماده ۱۵ - در مورد املاکی که قبلاً درخواست ثبت شده و تعیین حدود بعمل آمده و مالکین، حق رعایا را نسبت به اعیانی با اسامی معین قید و گواهی نموده‌اند و آگهی هم شده است، با دریافت حق الثبت و مخارج از صاحبان اعیانی و تعیین حدود آن می‌توان در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت صادر نمود.

ماده ۱۶ - املاکی که در جریان ثبت عادی بدون قید حق اعیانی برای رعایا به ثبت رسیده و بعداً در ثبت عمومی رعایا اظهارنامه داده‌اند چون سابقاً ملک ثبت شده و جریان ثبت عمومی موردی نداشته این قبیل پرونده‌ها باید برای رأی مقتضی به هیئت نظارت احاله شود.

ماده ۱۷ - در مورد املاک مشاع، اگر بعضی مالکین نسبت به اعیانی‌ها حق رعایا را گواهی کرده و بعضی گواهی نکرده‌اند، نسبت به اعیانی از رعایا اظهارنامه پذیرفته شده و مالکینی که حق مزبور را گواهی نکرده‌اند، معترض شناخته می‌شوند.

ماده ۱۸ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - ملاک اخذ حق الثبت املاک، قیمت منطقه‌بندی مذکور در ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۷۱/۲/۷ است. هرگاه در موقع ثبت ملک در دفتر املاک، ارزش منطقه‌بندی تغییر کرده باشد بهاء ملک طبق قیمت منطقه‌بندی جدید تعیین می‌گردد. در نقاطی که قیمت منطقه‌بندی تعیین نشده ملک باید ارزیابی شود. اعتبار برگ ارزیابی یک سال از تاریخ تنظیم است ولو اینکه بهاء ملک طبق ارزیابی در دفتر املاک و سند مالکیت نوشته شده باشد.

تبصره ۱ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - چنانچه متقاضی ثبت قبل از ثبت ملک در دفتر املاک بخواهد معامله نماید در پاسخ پرسش‌نامه دفاتر اسناد رسمی برای معامله باید مبلغ وصولی حق الثبت تعیین و به دفترخانه اعلام شود تا مابه‌التفاوت بقایای ثبتی ملک را بر اساس قیمت منطقه‌بندی دریافت و به حساب مربوطه واریز نماید.

تبصره ۲ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - در مواردی که پس از ثبت و صدور سند مالکیت، مالک برای گرفتن سند مالکیت به اداره ثبت مراجعه ننماید و در مقام معامله برآید، طبق تبصره فوق رفتار شود.

✓ مهم: حق الثبت املاک بر اساس «قیمت منطقه‌ای» وصول می‌گردد.

✓ منظور از مابه‌التفاوت بقایای ثبتی در تبصره این ماده، مابه‌التفاوتی است که بابت حق الثبت با توجه به تغییر قیمت منطقه‌ای ملک در زمان ثبت دریافت می‌گردد.

ماده ۱۹ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - هرگاه نسبت به قسمتی از ملکی به نحو مشاع و یا مفروز اظهارنامه پذیرفته شده، نسبت به بقیه سهام بر خلاف اظهارنامه اولی، اظهارنامه پذیرفته نخواهد شد. در صورت توافق مالکین، مطابق آن عمل می‌گردد و چنانچه قبلاً اظهارنامه هم به عنوان مشاع و هم مفروز پذیرفته شده، صدور سند مالکیت، موکول به رفع اختلاف در دادگاه است.

✓ در مورد یک قطعه زمین مشترک بین دو نفر مالک، بین مالکین توافقی در خصوص مشاع یا مفروز بودن سهامشان وجود ندارد، پذیرش اظهارنامه و صدور سند منوط به رفع اختلاف توسط دادگاه است.

ماده ۲۰ - قلم خوردگی و کسر و اضافه کردن در مندرجات اظهارنامه ممنوع و اگر توضیحی لازم باشد باید صریحاً ذکر شده و به نمونه (امضای) متصدی مربوطه (نماینده تنظیم اظهارنامه) و مستدعی ثبت برسد.

تخلف از مقررات این ماده موجب مسئولیت شدید خواهد بود.

فصل سوم - در درخواست ثبت

ماده ۲۱ - اظهارنامه باید به نمونه (امضای) مستدعی ثبت یا وکیل یا جانشین قانونی او، به اداره ثبت محل داده شود. هرگاه دهنده اظهارنامه نتواند نمونه (امضاء) کند، علامت انگشت خود را زیر اظهارنامه خواهد گذاشت و در صورتی که اظهارنامه توسط وکیل یا جانشین مستدعی ثبت داده شود باید وکالت‌نامه یا اوراق مربوطه ضمیمه شود.

ماده ۲۲ - اظهارنامه شامل نکات زیر خواهد بود:

۱ - نام و نام خانوادگی، شماره شناسنامه یا کد ملی و محل صدور آن و نام پدر و سمت دهنده اظهارنامه نسبت به ملک مورد درخواست و محل اقامت مستدعی ثبت.

۲ - تابعیت مستدعی ثبت.

۳ - نوع مال غیرمنقولی که درخواست ثبت آن می‌شود، با تعیین محل وقوع ملک (حوزه ثبتی، بخش یا روستا و شماره پلاک اعم از اصلی و فرعی)، حدود و مشخصات اجزاء و متعلقات آن و آدرس ملک (خیابان، کوچه، پلاک شهرداری) و محل اقامت متقاضی.

۴ - بهای ملک در تاریخ درخواست ثبت طبق قیمت منطقه‌بندی.

۵ - شرح حقوق عینی که برای اشخاص در آن ملک است با تعیین صاحبان حقوق و همچنین حقوق عینی که مستدعی ثبت در املاک مجاور دارد.

✓ اظهارنامه ثبتی، فرم مخصوصی است که از طرف اداره ثبت به کسی که حق درخواست ثبت دارد (یا نماینده یا قائم‌مقام وی) داده می‌شود تا با تکمیل و اعاده آن، درخواست ثبت نماید. حقوق عینی مستدعی ثبت (مالک) نسبت به املاک مجاور، حقوق عینی مجاورین نسبت به ملک مورد تقاضای ثبت و قیمت ملک در تاریخ درخواست ثبت مطابق با قیمت منطقه‌بندی از محتویات ورقه چاپی و رسمی‌ای است که توسط مأمور اداره ثبت پس از تنظیم صورت‌مجلسی شامل حدود و نوع ملک و مشخصات ملک و مالک بین متصرفان توزیع می‌شود.

ماده ۲۳ - دهنده اظهارنامه باید اسناد و قبالات و بنچاق ملک و مدارک راجعه به مالکیت و تصرف خود را به اداره ثبت ارائه دهد تا رونوشت یا خلاصه آن ضمیمه اظهارنامه و در پرونده عمل بایگانی شود و اگر دلیل مالکیت، منحصر به تصرف است، ادله و نشانی‌های تصرف فعلی خود را کتباً به اداره ثبت تسلیم نماید و در هر حال، درخواست‌کننده باید نحوه تصرف خود را که او را برای تقاضای ثبت مجاز می‌دارد، معلوم کند.

ماده ۲۴ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - پس از ارائه مدارک از طرف متقاضی ثبت و معرفی ملک، باید نقشه آن توسط نقشه‌بردار ثبت ترسیم و صورت‌مجلس مبنی بر تصرف مالکانه مستدعی ثبت به وسیله نماینده و نقشه‌بردار تهیه شود، در اظهارنامه، میزان و مقدار املاک و اراضی مورد درخواست باید به دانگ و سهم قرار داده شود، اصطلاحات محل از قبیل جام و فنجان و پیمان و غیره را بر حسب تحقیقات محلی با دانگ و سهم تطبیق بنمایند.

ماده ۲۵ - در هر موقع که اداره ثبت، اجراء ثبت عمومی را در بخش معینی در نظر می‌گیرد باید لااقل پانزده روز قبل انتشار آگهی مقرر در ماده ۱۰ قانون ثبت به نماینده اوقاف آن محل اطلاع دهد تا نماینده مزبور به متولیان موقوفات عام‌المنفعه محل اخطار کند که در ظرف ۳۰ روز از تاریخ نشر اولین آگهی نامبرده در ماده ۱۰ قانون ثبت، نسبت به املاک موقوفه که در آن بخش واقع و تحت تصدی و تولیت آنها می‌باشد درخواست ثبت نمایند.

ماده ۲۶ - اظهارنامه اتباع خارجه و کنسولگری‌ها و سفارت‌خانه‌ها در برگ‌هایی که برای این کار تخصیص داده شده تنظیم و یک نسخه در محل بایگانی و نسخه دیگر به اداره کل ثبت [سازمان] فرستاده می‌شود تا پس از صدور اجازه به جریان ثبت اقدام گردد.

ماده ۲۷ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - اراضی که قبلاً جزء شوارع یا میدان‌های عمومی بوده و همچنین آنهار متروکه که بعداً تبدیل به ملک می‌شود از طرف مالک یا شهرداری یا مرجع ذیربط، درخواست ثبت نسبت به آنها پذیرفته خواهد شد.

✓ پذیرش تقاضای ثبت در خصوص املاکی که سابقاً جزء شارع عام یا میدان‌های عمومی بوده، از طرف مالک یا شهرداری پذیرفته می‌شود.
✓ ممکن است بعضی اموال عمومی (مانند طرق و شوارع و میدان‌های عمومی) با تغییر نقشه شهر و عواملی از این قبیل، به ملک خصوصی تبدیل شود؛ در این صورت به تصریح ماده ۱۳۸ ق.ث، درخواست ثبت آنها از طرف مالک یا شهرداری یا دولت (در مورد املاک متعلق به آنها) پذیرفته می‌شود و این دسته املاک مانند املاک خصوصی خواهد بود.

ماده ۲۸ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - هر اظهارنامه و صورت‌مجلس تحدید حدود، مختص یک پلاک است. هرگاه درخواست چندین شماره در یک بخش یا قطعاتی که در یک قریه و مزرعه واقع است و قبلاً در یک اظهارنامه پذیرفته شده باشد در موقع تحدید حدود برای هر شماره یک صورت‌مجلس تحدید حدود تنظیم شود.

ماده ۲۹ - تا وقتی که آگهی نوبتی نامبرده در ماده ۱۱ قانون ثبت منتشر نشده، اظهارنامه می‌توان پذیرفت.
✓ انتهای مهلت پذیرش اظهارنامه، تاریخ انتشار آگهی نوبتی می‌باشد؛ در واقع، تا زمان انتشار آگهی نوبتی، اظهارنامه ثبتی پذیرفته خواهد شد.
ماده ۳۰ (مهم) - در صلح‌های محاباتی که برای مصالح [مصالح کسی است که مالی یا امری را به دیگری واگذار می‌نماید]، حق فسخ قید شده درخواست ثبت از متصالح با قید حق فسخ برای مصالح پذیرفته می‌شود و مشمول ماده ۳۳ قانون ثبت نیست سند مالکیت این قبیل املاک با قید حق فسخ به نام متصالح [کسی است که صلح را قبول می‌کند] صادر و پس از سقوط حق خیار، متصالح می‌تواند بدون ذکر حق فسخ، سند مالکیت جدید بگیرد.

✓ صلح، عقد لازم است؛ صلح محاباتی، عقد صلح معوضی است که در آن به طور عمدی، تساوی عرفی ارزش اقتصادی بین عوضین رعایت نشده است و صلح غیرمحاباتی، در مقابل آن است. به تعبیر دیگر «صلح محاباتی» صلحی است که در آن، عوض ناچیز است. بنابراین هرگاه در صلح محاباتی برای مصالح نسبت به عقد صلح، حق فسخ وجود داشته باشد، صلح مذکور در ماده ۳۰ ق.ث، مستثنی از این موضوع می‌گردد. به عبارت دیگر، برخلاف حکم ماده ۳۳ ق.ث که در مقام بیان معاملات با حق استرداد عنوان می‌دارد «درخواست ثبت با مصالح (انتقال‌دهنده) است»، به طور استثنایی در «صلح محاباتی» حق درخواست ثبت با متصالح (انتقال‌گیرنده) خواهد بود و بدین وسیله صلح محاباتی از شمول ماده ۳۳ ق.ث، خارج و حق درخواست و تقاضای ثبت با متصالح است.

✓ مهم: وضع سند مالکیت در صلح محاباتی با حق فسخ، اینگونه است که سند مالکیت با قید حق فسخ برای مصالح، به نام متصالح صادر و تسلیم می‌شود.

ماده ۳۱ - دست‌رنج رعیتی و حق اولویت و گاوبندی و غیره که در املاک، معمول و بین رعایا خرید و فروش می‌شود، از حقوق راجعه به عین املاک نبوده و قابل درخواست ثبت و اعتراض ثبت نیست و صدور سند مالکیت به نام مالک هم تغییری در وضع حقوق مزبور در هر جا که معمول است نمی‌دهد.

✓ «حق اولویت» یک نوع حق عینی است که از جهت سبقت شخص نسبت به آن عین که در معرض حیات جمعیتی معین قرار گرفته است پیدا می‌شود. مانند «حق اولویت ناشی از تحجیر در اراضی موات» و «حق اولویت در پارک خودرو در جاهای مجاز پارک در معابر برای کسی که پارک کرده». «دست‌رنج رعیتی» همان حقوق زارعانه و حق ریشه است که در واقع اشخاص، مستحق بهای شخم و کود و ارزش زحماتی که برای آباد کردن زمین متحمل می‌شوند هستند. واژه «گاوبندی» نیز به معنای کشاورزی کردن در زمینی است که مالک او دیگری باشد. «معمول» هم به معنای رایج، جاری، متعارف و متداول است.

ماده ۳۲ - در صورتی که متولیان در ظرف مدت سی روز مقرر در ماده ۲۵ این آیین‌نامه اقدام به درخواست ثبت ننمایند نماینده اوقاف محل درخواست ثبت خواهد کرد لکن اگر تا انقضای مدت نامبرده در ماده ۱۱ قانون ثبت، متولی نیز درخواست ثبت کند درخواست اداره اوقاف بالاتعقیب گذارده خواهد شد.

ماده ۳۳ - نسبت به موقوفاتی که متولی خاص ندارد نماینده اوقاف محل مستقیماً درخواست ثبت خواهد کرد.

ماده ۳۴ - نسبت به املاکی که به نفع عمومی حبس شده است متصدی امور حبس مکلف به درخواست ثبت است.

ماده ۳۵ - درخواست ثبت نسبت به موقوفات خاصه به عهده متولی و نسبت به املاک که بنفع اشخاص معینی حبس شده به عهده متصدی امور حبس است مع ذلک هر یک از موقوف علیهم و محبوس لهم نیز می‌توانند درخواست ثبت نمایند.

ماده ۳۶ - در مورد ثلث مؤبد و باقی، وصی مکلف به درخواست ثبت است.

✓ ثلث در اصطلاح ثبتی، یک سوم ترکه را گویند که وصیت تا آن میزان نافذ است و زیاده بر آن نافذ نیست، مگر با اجازه وراثت و اگر بعضی از ورثه اجازه دهند، فقط نسبت به سهم ایشان نافذ است.

✓ ثلث باقی: مال غیر منقولی که موصی آن را از محل ثلث ترکه، برای صرف در مصارف خیر، معین کند که منافع آن علی‌الدوام - و بدون تحدید به مدت معین - در آن مصرف که معین کرده صرف گردد. در اصطلاح دیگر، آن را «ثلث مؤبد» نیز گویند. در ثلث مؤبد و باقی، وصی، حق تقاضای ثبت دارد.

ماده ۳۷ - طبق ماده ۳ قانون اوقاف، املاکی که مورد نذر یا وصیت یا حبس شود به طور دائم یا مدتی که کمتر از هیجده سال نباشد و برای مصارف عامه تخصیص داده شده اداره اوقاف، حق درخواست ثبت و اعتراض بر ثبت دارد و ادارات اوقاف باید مدارک وقفیت و تصرف وقف را ضمیمه اظهارنامه نمایند.

✓ کلاً در همه جا منظور از «اعتراض بر [اصل] ثبت ملک»، «اعتراض بر تقاضای ثبت» است؛ به عبارت بهتر در واقع، «اعتراض به عملیات مقدماتی ثبت» است. این اعتراض از مهم‌ترین اعتراضات ثبتی است. هر کس در ملک مورد تقاضای ثبت برای خود حقی قائل باشد، ولو آن حق، حق ارتفاقی باشد، می‌تواند «نسبت به درخواست ثبت» اعتراض کند. ماده ۱۶ ق.ت مقرر می‌دارد: «هر کس، نسبت به ملک مورد ثبت اعتراض داشته باشد...» اما اشخاصی که در مورد موقوفات حق اعتراض دارند:

موقوفات عام المنفعه: یا متولی خاص ندارند که اعتراض بر ثبت برای حفظ منافع وقف بر عهده اداره اوقاف است؛ یا متولی خاص دارند که اعتراض بر ثبت برای حفظ منافع وقف بر عهده متولی یا ناظر یا اداره اوقاف است.

موقوفات خاصه: اعتراض بر ثبت بر عهده متولی یا ناظر یا هر یک از موقوف علیهم است.

✓ در مورد موقوفات، «حق اعتراض دارند»، با تسامح باید دیده شود؛ زیرا اشخاص مذکور، موظفند در راستای حفظ منافع وقف، عنداللزوم اعتراض کنند.

ماده ۳۸ - چنانچه گواهی رسمی اداره اوقاف بر موجود نبودن وجوهی بابت موقوفات مجهول‌المصرف و مبرات مطلقه ضمیمه درخواست‌نامه ثبت یا دادخواست اعتراض بر ثبت املاک مشمول ماده ۲۹ قانون باشد بدون مطالبه حق‌الثبت و هزینه به جریان گذارده می‌شود.

ماده ۳۹ - در مورد درخواست ثبت املاک موقوفه و حبس و ثلث، در اظهارنامه عنوان درخواست‌کننده ثبت، متصدی یا مدعی تولیت قید می‌شود.

ماده ۴۰ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - کلیساها و معابد اقلیت‌های دینی شناخته‌شده در قانون اساسی و کاروانسراهای عباسی و رباط‌ها از حق‌الثبت معاف است. معافیت سایر سازمان‌ها و ارگان‌ها تابع مقررات خاص خود می‌باشد.

✓ رباط جایی است که در کنار جاده جهت استفاده کاروانیان می‌ساختند و تقریباً همان کاروان‌سرا است که شامل اتاق‌های متعدد و اصطبل است.

ماده ۴۱ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - نسبت به املاکی که مالک خاص ندارد مانند طرق و شوارع و اراضی و جبال موات و مباحه، نیزارها، بیشه‌ها، مراتع و جنگل‌ها و قبرستان‌های عمومی و بستر مسیل‌ها و آب رودخانه‌ها و نه‌رهای منشعب از آنها و آنهار طبیعی و هر مسیر طبیعی دیگر اعم از سطحی و زیرزمینی و چشمه‌سارها از افراد درخواست ثبت پذیرفته نخواهد شد.

ماده ۴۲ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) (مهم) - نسبت به آب رودخانه‌ها و آنهار طبیعی و چشمه‌سارها که ضمن درخواست ثبت

ملک به عنوان حَقابه معمول محل، قبول تقاضای ثبت گردیده در موقع صدور سند مالکیت از ذکر حق مزبور خودداری نموده و به جای آن عبارت «با حَقابه از مقررات قانون توزیع عادلانه آب» قید گردد.

✓ «حَقابه» حقی است که یک ملک از آب رودخانه یا چشمه یا نهر یا قنات واقع در آن محل بر حسب قرارداد قبلی یا متداول محل دارا باشد. به حق مصرف آبی است که به منظور استفاده مفید و معقول از آب با رعایت مقررات پیش‌بینی شده در قانون، از طریق صدور پروانه به اشخاص حقیقی یا حقوقی واگذار می‌گردد «حَقابه» گویند.

✓ مهم: در مورد رقباتی که درخواست ثبت با حق الشرب از آب رودخانه‌ها و یا چشمه‌سارها پذیرفته شده با تصویب قانون آب و نحوه ملی شدن آن، سند مالکیت باید با قید حق استفاده از مقررات آب بر طبق نحوه ملی شدن آن صادر شود.

ماده ۴۳ - هرگاه شش‌دانگ قنات یا چشمه متعلق به یک نفر است به منزله یک ملک محسوب و شماره مخصوص به آن داده می‌شود و اگر مالکین متعدد دارد باید میزان سهام هر یک از روی ساعت و گردش شبانه‌روز تعیین شود و درخواست ثبت هر سهم مستقلاً پذیرفته خواهد شد و تمام قنات یا چشمه دارای یک شماره خواهد بود اگر چشمه از روی ساعت تقسیم نشده و میزان آن مشخص نباشد اظهارنامه ثبت آب را فقط در ضمن درخواست ثبت ملک به عنوان حَقابه، مطابق معمول باید قبول کرد و در آگهی‌ها و سند مالکیت جمله «مطابق معمول محل» را قید نمود.

✓ قنات یا به همراه ملک، مورد معامله قرار می‌گیرند یا به صورت مستقل، در مورد قناتی که به صورت غیرمستقل، مورد معامله قرار می‌گیرند ثبتشان تابع ثبت ملک است و در ذیل همان ثبت آورده می‌شود. اما قنات مستقل به صورت جداگانه (با ثبت در دفتر مستقل) مورد ثبت قرار می‌گیرد.

ماده ۴۴ - درخواست ثبت پاکته‌هایی [جای پا یا پله‌ای که در کاریز و قنات و مانند آن کنده باشند] که از قنات در املاک مورد درخواست ثبت موجود است بدون اجازه صاحب قنات پذیرفته نخواهد شد.

ماده ۴۵ (اصلاحی ۱۳۷۷/۹/۷) - املاکی را که پس از پلاک‌کوبی و توزیع اظهارنامه و قبل از درخواست ثبت و آگهی به وسیله اصلاحات خراب می‌شود باید مالک یا شهرداری مراتب را به اداره ثبت اطلاع دهد و همچنین اگر خود اداره ثبت، اطلاع حاصل کرد بایستی پس از رسیدگی و معاینه محل، مراتب را در دفتر توزیع اظهارنامه و پرونده مربوطه و اگر ملک، ثبت شده است در ستون ملاحظات دفتر املاک هم قید گردد. هرگاه قسمتی از ملک باقی بماند یا به شهرداری منتقل شود به همان شماره اصلی ملک که برای تمام ملک تعیین شده آگهی خواهد شد و چنانچه قبلاً آگهی و تحدید شده، حدود بقیه تعیین و در صورتی که در دفتر املاک ثبت شده با توضیح مراتب در ملاحظات دفتر املاک با حدود واقعی در زیر ثبت اولیه با بایگانی کردن سند مالکیت اولی، سند مالکیت جدید صادر خواهد شد و نیز هرگاه در نتیجه تغییر وضع مجاور املاک ثبت شده و تبدیل حد به کوچه، اصلاح سند مالکیت در حدی که قبلاً به ملک مجاور و فعلاً به کوچه محدود است تقاضا شود، در صورتی که شهرداری، عمومی بودن کوچه را اعم از بن بست یا غیر بن بست تأیید نماید اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت توسط اداره ثبت مربوطه با رعایت حقوق مجاورین انجام خواهد شد.

✓ این ماده، عکس مورد مندرج در ماده ۲۷ آیین‌نامه است، یعنی: امکان دارد خانه یا منزل یا ملک قابل ثبت دیگری، تبدیل به خیابان یا میدان عمومی و امثال آنها شود، که در این صورت اگر در جریان ثبت باشد برابر دستور ماده ۴۵ آیین‌نامه، اداره ثبت پس از اطلاع و رسیدگی و بازدید محل باید مراتب را در دفتر توزیع اظهارنامه و پرونده مربوطه، قید و آن را مختومه کند و اگر این تبدیل وضعیت، بعد از ثبت ملک در دفتر املاک حاصل شود، مراتب در ستون ملاحظات دفتر املاک نیز قید می‌شود و اگر قسمتی از ملک باقی مانده باشد مراتب در دفتر املاک توضیح داده خواهد شد.

ماده ۴۶ - املاک مشاعی که قبل از این بر طبق قانون سابق، درخواست ثبت شده، نسبت به بقیه آن فقط در موقع ثبت عمومی بخش مربوطه درخواست ثبت پذیرفته خواهد شد.

ماده ۴۷ - اظهارنامه‌هایی که تا قبل از انتشار آگهی نامبرده در ماده ۱۱ قانون ثبت به اداره تسلیم شود مشمول جریمه نخواهد بود، املاکی که به واسطه تأخیر درخواست، در آگهی اولیه قید نشده در آگهی‌های شش‌ماهه که در ماده ۱۲ قانون ثبت مقرر است آگهی خواهد شد.

ماده ۴۸ - متصدی تنظیم اظهارنامه باید مراقبت نماید که اسم و نام خانوادگی و شماره شناسنامه و محل صدور آن و مقدار مورد درخواست و سهام مالکین و کلیه مطالب اظهارنامه صحیحاً و صریحاً نوشته شود که بعداً موجب اشتباه نگردد و هر نوع اشتباهی هم که در مطالب اظهارنامه روی دهد و معلوم شود در اثر بی‌مراقبتی متصدی بوده موجب مسئولیت خواهد بود.

ماده ۴۹ - در قراء و قصباتی که به ثبت عمومی گذارده می‌شود نماینده توزیع اظهارنامه به امر مدیر ثبت، مأمور تنظیم اظهارنامه‌ها نیز خواهد بود.

ماده ۵۰ - در موقعی که اظهارنامه‌ها عودت داده می‌شود وصول آن مرتباً با قید تاریخ در دفتر توزیع اظهارنامه قید شود.
ماده ۵۱ - پس از انتشار آگهی نوبتی نامبرده در ماده ۱۱ شماره‌هایی که تمام یا قسمتی از آن مجهول‌المالک مانده باید فوراً در دفتر املاک مجهول‌المالک وارد شده و اظهارنامه‌هایی که بعداً داده می‌شود در ستون مربوطه به هر شش ماه، یادداشت و مطابق آن در آگهی‌های نوبتی شش‌ماهه آگهی شود و غفلت در انجام آن موجب مسئولیت خواهد بود مسئولیت تنظیم این دفتر باید رسماً به عهده یک نفر از کارمندان گذارده شود که در صورت غفلت و از قلم افتادن شماره ملکی، مورد مؤاخذه واقع شود.

فصل چهارم - در آگهی‌های نوبتی و تحدیدی و تعیین حدود املاک

ماده ۵۲ (مهم) - آگهی‌های نوبتی و تعیین حدود را اداره ثبت در یکی از جراید حوزه خود و یا در یکی از جرائد نزدیک‌ترین حوزه خود و یا در یکی از جرائد مرکز منتشر می‌نماید.

✓ مهم: آگهی‌های ثبتی (موضوع آگهی‌های نوبتی و تعیین حدود) در یکی از جراید حوزه ثبتی و یا نزدیک آن و یا مرکز منتشر می‌گردد.
ماده ۵۳ - آگهی‌های مربوط به هر بخش باید در روزنامه معینی منتشر شود که در آخر هر سال برای سال بعد از طرف اداره کل ثبت [سازمان] تعیین شده و به اطلاع عموم خواهد رسید.

✓ مهم: آگهی‌های نوبتی و تحدید حدود در روزنامه‌ای که در آخر سال برای سال بعد از طرف سازمان ثبت به اطلاع عموم می‌رسد منتشر می‌شود.

ماده ۵۴ - علاوه بر انتشار روزنامه، یک نسخه از آگهی تعیین حدود در شهرها به هر یک از املاک مورد تحدید الصاق و در دهات نیز چند نسخه از آگهی مزبور باید در محل‌های عمومی قریه مورد تحدید و قراء مجاور به وسیله مأمورین ثبت الصاق و انتشار آگهی را کدخدایان محل گواهی نمایند.

ماده ۵۶ (مهم) - حقوق ارتفاقی در آگهی‌های نوبتی ذکر نمی‌شود ولی باید در زیر آگهی‌ها قید کرد که حقوق ارتفاقی در موقع تعیین حدود در صورت مجلس منظور می‌گردد که اگر معترضی باشد مطابق مقررات در مدت سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس، دادخواست اعتراض بدهد.

✓ حق ارتفاق، حق عینی قائم به ملک است و اختصاص به زمین دارد و به طور معمول در دو ملک مجاور هم برقرار می‌شود و جدای از ملک قابل انتقال نیست.

✓ در آگهی نوبتی، از حقوق ارتفاقی چیزی آورده نمی‌شود.

✓ مهم: حقوق ارتفاقی ملک، باید در صورت مجلس تحدید حدود ذکر شود.

ماده ۵۷ - در پیش نویس آگهی‌های نوبتی باید مراقبت شود که کلمات، روشن و خوانا بوده و در اسامی درخواست‌کنندگان

ثبت و شماره و اسم املاک اشتباهی نشود و لازم است اولین نسخه آگهی چاپ شده قبلاً در اداره ثبت با پیش‌نویس آگهی مطابقت شود و پس از غلط‌گیری به چاپ آن اقدام گردد. رؤساء ثبت و مدیر مجله رسمی مستقیماً مسئول صحت تنظیم و چاپ آگهی‌ها می‌باشند اولین نسخه آگهی که برای غلط‌گیری مقابله شده باید به نمونه (امضای) رئیس ثبت محل برسد و پس از چاپ آگهی‌ها در پرونده اداری بایگانی شود.

✓ در مورد انتشار آگهی نوبتی، مسئول صحت تنظیم و چاپ آگهی، رؤسای ادارات ثبت هستند.

ماده ۵۸ (مهم) - آگهی‌هایی که باید طبق ماده ۱۰ قانون ثبت در سی روز سه مرتبه منتشر شود انتشار آن در روز اول و پانزدهم و سی‌ام خواهد بود.

✓ **مهم:** در ثبت عمومی، آگهی‌های مقدماتی موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت، در سه نوبت - اول و پانزدهم و سی‌ام منتشر می‌شود. برای اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه که باید املاک آن ناحیه به ثبت برسد، آگهی، سه نوبت به فاصله ۱۵ روز یک بار منتشر می‌شود.

ماده ۵۹ (بسیار بسیار مهم) (اصلاحی سال ۱۳۲۸) - آگهی‌هایی که بر حسب دستور هیأت نظارت باید تجدید یا اصلاح شود در آخر فروردین و مهر هر سال ضمن آگهی‌های شش‌ماهه منتشر خواهد شد.

۱- درخواست‌های ثبت قبول شده در فروردین و اردیبهشت و خرداد هر سال، در اول مرداد همان سال؛ [مثلاً ملکی که در تاریخ ۱۳۷۸/۱/۲۰ اظهارنامه آن پذیرفته شده، تاریخ انتشار آگهی‌های نوبتی آن، ۱۳۷۸/۵/۱ و ۱۳۷۸/۶/۱ بوده است]

۲- درخواست‌های ثبت قبول شده در تیر و مرداد و شهریور هر سال، در اول آبان ماه همان سال؛ [مثلاً ملکی که در تاریخ ۱۳۷۶/۴/۱۲ قبول ثبت شده (اظهارنامه تنظیم گردیده)، تاریخ انتشار آگهی‌های نوبتی آن، ۱۳۷۶/۸/۱ و ۱۳۷۶/۹/۱ بوده است].

۳- درخواست‌های ثبت قبول شده در مهر و آبان و آذر هر سال، در اول بهمن همان سال؛ [برای مثال، باغ پلاک ۴۱/۷۱ که در تاریخ ۱۳۸۳/۷/۱۲ قبول ثبت شده؛ تاریخ انتشار اولین آگهی ماده ۱۱ قانون ثبت، ۱۳۸۳/۱۱/۱ بوده است].

۴- درخواست‌های ثبت قبول شده در دی و بهمن و اسفند هر سال، در اردیبهشت سال بعد. [برای نمونه، اظهارنامه یک باب خانه که در تاریخ ۱۳۷۱/۱۰/۴ پذیرفته شده، تاریخ انتشار آگهی‌های نوبتی آن، ۱۳۷۲/۲/۱ و ۱۳۷۲/۳/۱ بوده است].

تبصره ۱ - آگهی‌هایی که طبق دستور هیأت نظارت باید تجدید شود ضمن آگهی‌های فوق در قسمت مخصوص با قید عنوان آگهی‌های اصلاحی منتشر می‌گردد.

تبصره ۲ - هرگاه ملکی در موعد مقرر فوق آگهی نشده باشد باید در آگهی‌های سه ماهه بعدی منتشر گردد.

تبصره ۳ - در مواردی که روز انتشار آگهی نوبت اول با تعطیل عمومی تصادف نماید باید نوبت اول آن آگهی بلافاصله روز بعد از تعطیل منتشر گردد و در این مورد، مبدأ مدت و خواهی از همان روز انتشار اولین آگهی نوبتی خواهد بود.

ماده ۶۰ - در آگهی‌های نوبتی مفاد ماده ۱۷ قانون ثبت نیز باید قید شود.

✓ **ماده ۱۷ ق.ث:** هرگاه راجع به ملک مورد تقاضای ثبت، اگر کسی علیه متقاضی ثبت، قبل از انتشار اولین آگهی نوبتی دعوی مطرح نموده و دعوا در جریان است، این فرد باید ظرف مدت ۹۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی، گواهی دادگاه را مشعر بر جریان دعوا به اداره ثبت تسلیم نماید وگرنه حق او ساقط می‌شود.

ماده ۶۱ (مهم) - حتی‌الامکان برای هر ملکی نباید یک آگهی تجدید جداگانه تهیه کرد؛ املاکی که برای تجدید در نظر گرفته می‌شود باید به تعداد و با رعایت اهمیت ملک و استعداد نمایندگان لاقل برای ده الی بیست شماره از املاک شهری و اعیانی و قطعات مفروزه یک آگهی منتشر و متوالیاً تجدید شود مگر آنکه درخواست‌کننده ثبت در موقع تجدید تعیین حدود، هزینه آگهی و فوق‌العاده و هزینه سفر نماینده را (در صورتی که لازم باشد) به وسیله اداره پیردازد و نسبت به املاک مزروعی با رعایت اهمیت آن، باید یک یا چند روز، وقت تجدید آن را قرار دهند.

✓ **مهم:** زمانی که متقاضی درخواست نماید و هزینه آگهی را پیردازد، آگهی تجدید حدود اختصاصی منتشر می‌شود.

ماده ۶۲ - در آگهی‌های تحدیدی نسبت به املاک مزروعی شماره‌های فرعی را نیز پس از شماره اصلی ملک می‌توان برای تعیین حدود قید و آگهی کرد.

ماده ۶۳ - پیش‌نویس آگهی موضوع ماده ۹ قانون ثبت باید در ۶ نسخه تهیه و برای نمونه (امضاء) و انتشار به مرکز فرستاده شود.

✓ مهم: پیش‌نویس آگهی ثبت عمومی در ۶ نسخه تهیه و برای امضاء و انتشار به سازمان ثبت فرستاده می‌شود.

ماده ۶۴ - آگهی‌های مذکوره در ماده ۵۹ باید تا ۱۵ روز قبل از انتشار به روزنامه‌هایی که برای انتشار آگهی تعیین شده رسیده باشد.

✓ منظور این ماده، آگهی‌هایی است که بر حسب دستور هیأت نظارت باید تجدید یا اصلاح شود.

ماده ۶۵ - برای قنوات باید در آگهی و صورت‌مجلس مبدأ و مظهر قنات و حقوق ارتفاقی اشخاص قید گردد.

ماده ۶۶ (مهم) - آگهی تحدیدی منتشر نخواهد شد مگر پس از نشر اولین آگهی نوبتی.

✓ مهم: آگهی تحدید حدود املاک، پس از انتشار اولین آگهی نوبتی منتشر می‌شود.

ماده ۶۷ - فاصله بین انتشار آگهی تحدیدی و روز تعیین حدود نباید کمتر از بیست و بیشتر از شصت روز باشد.

✓ مهم: روز تحدید حدود باید حداقل تا زمان انتشار آگهی تحدید حدود، بیست روز فاصله داشته باشد.

ماده ۶۸ (اصلاحی ۸/۱۱/۸۰) - عملیات تحدید حدود با رعایت مواد ۱۴ و ۱۵ قانون ثبت توسط نماینده به اتفاق نقشه‌بردار ثبت انجام خواهد شد. املاک و اراضی که قبلاً بدون نقشه کامل تحدید حدود شده در صورتی که منجر به ثبت در دفتر املاک نگردیده باید نقشه ملک طبق صورت‌مجلس تحدیدی به طور صحیح ترسیم شود.

ماده ۶۹ (مهم) - در صورتی که مالک و نماینده او غائب باشد و ملک، تحدید نشود باید مراتب در صورت‌مجلس ضمیمه قید و به نمونه (امضای) حاضرین برسد. نمایندگانی که بر خلاف حقیقت به بهانه غیبت مالک از تحدید ملکی خودداری کرده یا عمل، طبق ماده ۱۵ ممکن بوده و اقدام نشده باشد به دادگاه اداری، جلب خواهند شد.

ماده ۷۰ (اصلاحی ۸/۱۱/۸۰) - درخواست‌کننده یا نماینده او، حدود ملکی را که می‌خواهد ثبت کند به طور مشخص معرفی نموده و صاحبان املاک مجاور و دخالت‌کنندگان چنانچه ایراد و اعتراضی دارند بیان می‌نمایند.

ماده ۷۱ (مهم) - مستدعی ثبت فقط آبیه و اجزائی را می‌تواند در موقع تعیین حدود معرفی کند که داخل در حدود مندرجه در اظهارنامه باشد و نماینده عمل، باید معرفی مالک یا نماینده او را وقتی معتبر بشناسد که تصرفات او در قسمت معرفی شده محرز باشد و الا از تعیین حدود خودداری خواهد نمود.

✓ مهم: چنانچه ملک در هنگام تحدید حدود، در تصرف متقاضی نباشد با تنظیم صورت‌مجلس از تحدید حدود خودداری می‌شود.

ماده ۷۲ (اصلاحی ۸/۱۱/۸۰) - صورت‌مجلس تحدید حدود باید حاوی مطالب زیر باشد و به امضای نماینده و نقشه‌بردار و کلیه حاضرین برسد:

- ۱ - تعیین روز و ماه و یا روزهایی که عملیات تحدید حدود در آن واقع شده.
- ۲ - نام و مشخصات محل اقامت اشخاصی که حضور داشته‌اند.
- ۳ - اشخاصی که اعتراض نموده‌اند.
- ۴ - ذکر حقوقی که دیگران در ملک مورد تحدید دارند و یا مورد تحدید در ملک دیگران دارد.
- ۵ - ذکر حدود و مشخصات با علامت و عده و نوع فواصل آنها و شماره‌های مجاورین.
- ۶ - ذکر عبارت آگهی تحدید حدود و شماره روزنامه‌ای که آگهی در آن درج شده و گواهی صحت انتشار آگهی و یا ذکر اشتباه در آگهی مزبور.

✓ مهم: حقوق ارتفاقی ملک باید در صورت مجلس تحدید حدود ذکر شود.

ماده ۷۳ - در صورت مجلس تحدید [حدود]، قلم‌زدن و کم و زیاد نمودن عبارات به کلی ممنوع است و اگر اصلاح و توضیحی لازم باشد زیر صورت مجلس نوشته شده به نمونه (امضای) حاضرین برسد و اگر بعضی از حاضرین نخواهند نمونه (امضاء) کنند این نکته در صورت مجلس قید می‌شود و کسانی که نمونه (امضاء) ندارند علامت انگشت خواهند گذاشت.

ماده ۷۴ (اصلاحی ۸/۱۱/۸۰) - باید به معترضین خاطرنشان شود که اعتراض خود را کتباً به اداره ثبت محل تسلیم نمایند و علاوه بر آن ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست به مرجع ذیصلاح قضائی تقدیم نمایند.

ماده ۷۵ (اصلاحی ۱۷/۷/۱۳۵۴) - در موقع تحدید حدود املاک باید نقشه کامل ملک به وسیله نقشه‌بردار ثبت ترسیم شود و حدود و مشخصات ملک با ذکر طول ابعاد و مساحت آن در صورت مجلس تحدید حدود قید گردد.

ماده ۷۶ - در صورتی که بتوان از روی حدود املاک مجاور، حدود ملکی را تعیین نمود تجدید آگهی و اخذ دو برابر حق الثبت مورد نخواهد داشت.

ماده ۷۷ - در مورد املاک مشاع که قسمتی از آن درخواست ثبت و قبلاً تحدید شده، چنانچه نسبت به بقیه درخواست ثبت شود، تحدید مجدد لازم نیست و همچنین در مواردی که املاک مجاور ملک مورد درخواستی کلاً تحدید شده باشد و درخواست‌کننده ثبت در اظهارنامه این موضوع را متذکر شود یا اداره مطلع گردد انتشار آگهی تحدیدی و عملیات تعیین حدود نسبت به آن ملک لازم نبوده و بر طبق حدود مجاورین به ثبت خواهد رسید.

✓ در مورد املاک مشاع که نسبت به قسمتی از آن، درخواست ثبت شد و تحدید حدود گردیده است در صورتی که متعاقباً نسبت به مابقی آن درخواست ثبت گردد، تحدید حدود، نیازی به حضور شرکاء و انتشار آگهی تحدیدی ندارد.

ماده ۷۸ - در مواردی که ملکی قبلاً تحدید شده حدود مجاورین که بعداً تحدید می‌شود باید با آن تطبیق و تبعیت نماید.

ماده ۷۹ - مقیاس نقشه در دهکده‌ها، پنج هزار یک، و در قراء و قصبات، ده هزار یک، و در فاصله‌هایی که حد غیرطبیعی مستقیم باشد، ممکن است با مقیاس ۲۰ هزار یک نقشه ترسیم شود.

ماده ۸۰ - در اراضی بیاض غیرمحصور که حد فاصل نداشته باشد باید در اطراف زمین به عمق نیم گز از طرف مالک پی حفر شود.

✓ «زمین بیاض» زمینی است که ملک باشد (مباح نباشد) و کشت و زرع در آن نباشد اعم از اینکه ملک، زراعی یا غیر زراعی باشد.

✓ یک گز در قدیم معادل ۲۴ انگشت بود و اگر اراضی بیاض دارای حد فاصل باشند، نیازی به حفر پی در اطراف آن نمی‌باشد.

ماده ۸۱ (اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰) - هرگاه در وسط ملکی، اشخاص دیگری ملک داشته باشند نقشه قطعات مزبور هم ترسیم و در صورت مجلس تحدید حدود مراتب با ذکر موقعیت مکانی و حدود و مشخصات با طول اضلاع و مساحت تصریح خواهد شد.

ماده ۸۲ - نسبت به املاکی که در ثبت عادی تحدید شده و در ثبت عمومی آگهی نوبتی آن منتشر می‌شود باید در آگهی‌های تحدیدی برای آن ملک نیز وقت تحدید داد و روز مقرر، نماینده در محل حاضر شده در زیر صورت مجلس سابق بنویسد که از این تاریخ تا مدت سی روز اعتراض بر حدود و حقوق ارتفاقی پذیرفته می‌شود.

ماده ۸۳ (اصلاحی ۸/۱۱/۸۰) - پس از تسلیم صورت مجلس تحدیدی، مسئول اداره کتباً در زیر آن دستور ثبت در دفتر را می‌دهد.

ماده ۸۴ (اصلاحی ۸/۱۱/۸۰) - نمایندگان محدّد باید پس از خاتمه عملیات تحدیدی و ثبت صورت مجلس تعیین حدود،

صورت‌مجلس مزبور را با پرونده‌های مجاورین تطبیق نموده و پس از تکمیل آن، پیش‌نویس سند مالکیت را تهیه و ضمیمه پرونده به شعبه بایگانی تسلیم نمایند. چنانچه معلوم شود که پرونده، ناقص تحویل شده، نماینده مسؤول، مورد تعقیب اداری واقع خواهد شد.

✓ پیش‌نویس سند مالکیت، پس از ختم عملیات تحدیدی تهیه می‌گردد.

ماده ۸۵ - نصف هزینه و فوق‌العاده نمایندگان را می‌توان در موقع عزیمت برای عملیات تحدیدی به عنوان پیش‌پرداخت داد و پرداخت بقیه موکول به تکمیل و تحویل پرونده‌ها و گواهی مدیر بایگانی است.

فصل پنجم - در اعتراض

ماده ۸۶ (اصلاحی ۸/۱۱/۸۰) (مهم) - در آگهی‌های نوبتی و تحدیدی قید می‌شود که اعتراض باید کتبی و مستقیماً به اداره ثبتی که آگهی را منتشر می‌کند تسلیم شود و معترض باید ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست به مرجع ذیصلاح قضایی تقدیم نماید؛ در غیر این صورت، متقاضی ثبت یا نماینده قانونی وی می‌تواند به دادگاه مربوطه مراجعه و گواهی عدم تقدیم دادخواست را دریافت و به اداره ثبت تسلیم نماید. اداره ثبت، بدون توجه به اعتراض، عملیات ثبتی را با رعایت مقررات ادامه می‌دهد. مبدء اعتراض به اصل ملک، تاریخ انتشار روزنامه‌ای است که اولین آگهی نوبتی در آن درج شده است و ادارات ثبت باید مراقبت نمایند تاریخ انتشار آگهی که در زیر آگهی هم قید شده با تاریخ انتشار روزنامه مطابق باشد.

تبصره (الحاقی ۸/۱۱/۸۰) - دادگاه‌ها در مورد دادخواست‌های مربوط به اصل و حدود و حقوق املاک پس از احراز اینکه اعتراض در مواعد مقرر به اداره ثبت مربوطه تسلیم شده و داخل مدت می‌باشد به موضوع رسیدگی و الا قرار مقتضی صادر می‌نماید.

✓ مهم: معترض به اصل ملک به جهت رسیدگی در مراجع قضایی، از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی، به مدت ۹۰ روز، اعتراض خود را به اداره ثبتی که آگهی نوبتی را منتشر می‌نماید تسلیم و از تاریخ تسلیم این اعتراض ظرف یک ماه در دادگاه طرح دعوا می‌نماید؛ به عبارت دیگر، معترضین علاوه بر تسلیم اعتراض در موعد مقرر مندرج در آگهی، باید ظرف یک ماه از تاریخ اعتراض، در دادگاه طرح دعوا نمایند.

✓ دادگاه عمومی (حقوقی) محل وقوع ملک، مرجع رسیدگی‌کننده به اعتراضات مربوط به درخواست ثبت ملک می‌باشد.

ماده ۸۷ - قبل از انتشار آگهی نوبتی دادخواست اعتراض یا گواهینامه جریان دعوا بین معترض و مستدعی ثبت پذیرفته نخواهد شد.

ماده ۸۹ (اصلاحی ۸/۱۱/۸۰) - اعتراض اعم از اینکه در مدت قانونی داده شده باشد یا خارج از مدت، باید گرفته و متصدی امر بلافاصله روی اظهارنامه ملک مورد اعتراض، در مورد هر اعتراض، مهتری که کلمه «اعتراض» روی آن نقش شده باشد زده و با قید تاریخ، رسید به دهنده آن داده شود و همچنین در مواردی که گواهی‌نامه جریان دعوا به اداره ثبت تسلیم می‌شود باید طبق این ماده عمل شود.

✓ مهم: اعتراض به ثبت ملک (کلاً اعتراض به آگهی نوبتی) - چه در مهلت قانونی، چه خارج از مهلت - توسط اداره ثبت پذیرفته می‌شود و به دهنده آن، رسید تسلیم می‌کند. اگر دادخواست اعتراض به ثبت خارج از مهلت مقرر قانونی تقدیم گردد، رئیس ثبت، در ذیل دادخواست، نظر خود را اعلام نموده و از رئیس دادگاه عمومی (حقوقی) محل دعوت می‌نماید جهت بررسی موضوع در اداره ثبت حاضر و اعلام نظر نماید.

ماده ۹۰ - در رسید دادخواست اعتراض یا گواهینامه جریان دعوا باید تاریخ رسید با تمام حروف قید شود.

ماده ۹۱ (اصلاحی ۸/۱۱/۸۰) - در مورد گواهی‌نامه‌هایی نیز که مطابق ماده ۸۶ داده شده باشد متصدی امر بلافاصله روی اظهارنامه ملک در مورد هر گواهی مهتری که جمله «تقدیم دادخواست» روی آن نقش شده باشد زده و با قید تاریخ، رسید

به دهنده آن داده شود.

ماده ۹۲ (اصلاحی ۸/۱۱/۸۰) - مسؤول اداره ثبت نسبت به اعتراض‌هایی که خارج از مدت داده می‌شود نظر خود را در زیر برگ اعتراض نوشته و در نشست اداری طبق ماده ۱۶ قانون ثبت مطرح می‌نماید تا تکلیف قطعی آن معین گردد.

ماده ۹۳ (اصلاحی ۸/۱۱/۸۰) - در مورد گواهی‌نامه‌هایی نیز که مطابق ماده ۱۷ قانون ثبت داده شده و به نظر اداره، خارج از مدت می‌باشد مدلول مواد ۸۹ و ۹۰ و ۹۲ در آن قسمتی که راجع به گرفتن گواهی‌نامه و دادن رسید و مهر اعتراض، مقرر است رعایت خواهد شد.

✓ مقصود از «گواهی‌نامه‌هایی که مطابق ماده ۱۷ قانون ثبت داده شده»، مواردی است که بین متقاضی ثبت و کسی که می‌خواهد بر تقاضای ثبت اعتراض نماید قبل از انتشار اولین آگهی نوبتی دعوایی در خصوص همان ملک در دادگاه اقامه شده و در جریان باشد، در این خصوص، نیازی به دادن درخواست اعتراض مجدد نیست؛ در این موارد، معترض، «گواهی دادگاه مبنی بر جریانی بودن پرونده» را ظرف ۹۰ روز به اداره ثبت محل تسلیم می‌نماید.

ماده ۹۴ - دادخواست‌هایی که از طرف دارائی بر ثبت املاک اشخاص یا از طرف اشخاص نسبت به مورد تقاضای دارائی تسلیم شود باید به وسیله دفتر اداره کل ثبت به دیوان محاکمات دارائی فرستاده شود.

✓ مقصود از «اداره کل ثبت» در اینجا «سازمان ثبت» است و منظور از «دیوان محاکمات دارائی» چون مرجع رسیدگی به تظلمات و شکایات می‌باشد «دادگستری» می‌باشد، «دادگاه‌های عمومی (حقوقی)» است.

ماده ۹۵ (اصلاحی مورخ ۱۳۳۴/۹/۱۱) - در مواردی که پرونده‌های ثبتی املاک و یا دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق از نظر رسیدگی مقامات صلاحیت‌دار قضایی دادگستری مورد احتیاج این مقامات باشد مدیر ثبت یا سردفتر، پرونده یا دفتر مورد احتیاج را به وسیله یکی از کارمندان به آنجا فرستاده و مقامات مذکور پس از اقدامی که برای حفظ آثار مورد نظر لازم است بلافاصله پرونده یا دفتر را به وسیله آورنده عودت می‌دهند مگر اینکه باقی بودن پرونده یا دفتر مزبور را ضروری تشخیص دهند و مطابق قانون چنین اجازه‌ای به مقام صلاحیت‌دار قضایی داده شده باشد که در این صورت می‌تواند به مسئولیت خود با تعیین مدتی که وجود پرونده یا دفتر لازم است پرونده یا دفتر را نگاه داشته و پس از رفع احتیاج فوراً به اداره ثبت یا دفترخانه مربوطه اعاده دهند.

ماده ۹۷ (اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰) - رئیس دادگاه با دعوت اداره ثبت در غیر ساعت اداری و در موقعی که با موافقت مسؤول اداره ثبت معین می‌شود در اداره ثبت حاضر و در موضوع اعتراض‌های مذکور در ماده ۹۲ و گواهی‌نامه مذکور در ماده ۹۳ رسیدگی و زیر برگ اعتراض یا گواهی‌نامه کتباً اظهار نظر می‌نماید. مسؤول ثبت یا نماینده او نیز در این نشست حضور خواهد داشت.

✓ این ماده در مورد «اعتراض به ثبت» و «ارائه گواهی‌نامه جریان دعوای خارج از مهلت مقرر قانونی است که رئیس دادگاه عمومی (حقوقی) به آن رسیدگی می‌نماید؛ نظر وی چه مؤید نظر رئیس ثبت محل باشد چه بر خلاف آن، قاطع است؛ یعنی اگر نظر رئیس ثبت را مبنی بر خارج از موعد بودن اعتراض به ثبت یا گواهی‌نامه جریان دعوای تأیید نماید، پرونده اعتراض، بایگانی می‌شود و عملیات ثبتی ادامه نمی‌یابد و اگر اعتراض را داخل در مهلت قانونی بداند، دستور رسیدگی به پرونده را می‌دهد.

ماده ۹۹ - اعتراضی که باید برای حفظ منافع وقف به عمل آید در مورد موقوفاتی که متولی خاص ندارد به عهده اداره اوقاف و در مورد موقوفات عام المنفعه که متولی خاصی دارد به عهده متولی یا ناظر یا اداره اوقاف است و در حبس عام المنفعه نیز اعتراضی که باید برای حفظ منافع حبس بعمل آید به عهده متصدی امور حبس است.

✓ کسانی که در مورد حبس، حق اعتراض دارند: حبس یا عام المنفعه است که «متصدی حبس» حق اعتراض دارد یا به نفع اشخاص معین است که «متصدی امور حبس» یا «هر یک از محبوس‌لهم» حق اعتراض دارند.

ماده ۱۰۰ - در موقوفات خاصه، متولی و هر یک از موقوف‌علیه‌هم و در حبس به نفع اشخاص معین، متصدی امور حبس و هر یک از محبوس‌لهم می‌توانند برای حفظ منافع وقف یا حبس دادخواست اعتراض بدهند. حق مزبور را ناظر وقف نیز اگر باشد دارا می‌باشد و اعتراضی که باید برای حفظ منافع «ثُلث باقی» داده شود به عهده وصی یا ناظر ثُلث می‌باشد و در «ثُلث غیر باقی» کسانی نیز حق اعتراض دارند که بعد از خروج ملک از حالت ثُلث در آن ملک ذی‌حق می‌شوند.

✓ کسانی که در مورد ثُلث، حق اعتراض دارند: ثُلث یا باقی است که «وصی» یا «ناظر» حق اعتراض دارد، یا غیر باقی است که «وصی» یا «ناظر» یا «کسی که بعد از خروج ملک از حالت ثُلث در آن ملک ذی‌حق می‌شود» حق اعتراض دارد.

ماده ۱۰۱ (بسیار بسیار مهم) - در موردی که ملکی مورد اعتراض واقع شود اعم از اینکه مستدعی ثبت به اعتراض معترض تمکین کند یا در دادگاه محکوم شود معترض محکوم‌له، جانشین مستدعی شناخته شده و چنانچه مانع دیگری نباشد ملک طبق حکم نهایی دادگاه، ثبت خواهد گردید و محتاج به آگهی مجدد به نام معترض نخواهد بود.

✓ بسیار مهم: در صورتی که معترض ثبتی در دادگاه طبق حکم نهایی، حاکم شود، محکوم‌له، جانشین مستدعی ثبت می‌شود و عملیات، به نام او ادامه می‌یابد. به عبارت بهتر، هرگاه حکم نهایی دادگاه به نفع معترض صادر شود، معترض، قائم‌مقام مستدعی ثبت محسوب و عملیات به نام وی ادامه می‌یابد. مثلاً نسبت به پلاک‌های ۷/۱۲ آگهی‌های نوبتی منتشر شده و شخصی به تقاضای ثبت مزبور، اعتراض نموده و حکم نهایی به نفع معترض صادر شده است؛ در این صورت، معترض، جانشین متقاضی می‌شود و عملیات ثبتی به نفع او ادامه می‌یابد؛ در این حالت، بعد از ختم عملیات ثبتی، سند مالکیت به نام معترض صادر می‌گردد.

ماده ۱۰۲ (مهم) - در مواردی که قبل از اعتراض، پس از خاتمه مدت قانونی، مستدعی ثبتی بدون اینکه مطابق مقررات، انتقالی واقع شود گواهی کند که تمام یا قسمتی از ملک مورد تقاضای او در موقع تقاضا متعلق به دیگری بوده آن مقدار، از مورد تقاضای او خارج و مجدداً از مالک واقعی آن، تقاضای ثبت پذیرفته خواهد شد.

✓ مهم: در مواردی که قبل از اعتراض و پس از خاتمه مدت قانونی، متقاضی ثبت گواهی کند که آن ملک، متعلق به دیگری بوده، آن ملک از مورد تقاضای او خارج و مجدداً از مالک آن، تقاضای ثبت می‌شود.

فصل ششم - در ثبت املاک در دفتر املاک و ثبت انتقالات ملک

ماده ۱۰۳ - پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت، مسئول دفتر ثبت، ملک را با مشخصات زیر در دفتر املاک وارد نموده و به نمونه (امضای) مدیر ثبت یا کارمندی که از طرف وزارت دادگستری برای نمونه کردن دفتر و برگ‌های مالکیت مجاز است می‌رساند:

۱- شماره ملک.

۲- تاریخ ثبت ملک در دفتر املاک.

۳- اسم و نام خانوادگی و شماره شناسنامه و محل صدور آن و محل اقامت و تابعیت مالک.

۴- نوع و مشخصات ملک و محل وقوع و اجزاء و متعلقات آن.

۵- حدود ملک.

۶- بهای ملک.

۷- حقوق عینی که اشخاص در آن ملک دارند با اسامی صاحبان حقوق و همچنین حقوق ارتفاقیه که برای ملک مورد ثبت در املاک مجاور و یا برای املاک مجاور در ملک مورد ثبت موجود است.

✓ ثبت ملک در دفتر املاک، بعد از اتمام عملیات مقدماتی ثبت صورت می‌گیرد.

ماده ۱۰۴ (اصلاحی ۱۳۲۴) (مهم) - در موقع انتقال تمام یا قسمتی از ملک ثبت شده و یا واگذاری حقی نسبت به عین ملک،

سند معامله در دفتر اسناد رسمی، ثبت و خلاصه آن در دفتر املاک، زیر ثبت ملک به طریق آتی ثبت می‌شود.^{۱۱}

۱- هر گاه معامله راجع باشد به انتقال قطعی تمام ملک سردفتر انتقال را در صفحات مخصوص به انتقالات سند مالکیت قید و امضاء کرده و به منتقل‌إلیه تسلیم می‌نماید و مادام که در صفحات انتقالات جا دارد سند مالکیت بنام منتقل‌إلیه تجدید نخواهد شد.

۲- اگر انتقال راجع به قسمتی از ملک مفروزاً یا مشاعاً باشد، خروج آن را از مالکیت مالکِ اولی به نحوی که به منزله ذکر خلاصه معامله نیز محسوب شود با مُرکبِ قرمز در زیر ثبت ملک یا در ستون ملاحظات به این شرح «یک دانگ مشاع یا دو دانگ مفروز یا دو هزار گز از ملک بالا را آقای مالک به موجب سند شماره به آقای منتقل کرده و در صفحه این دفتر یا دفتر متمم شماره ثبت و از ملکیت مالکِ بالا خارج گردید» قید و سپس مورد انتقال را اگر مشاع است به نحو ثبت املاک مشاعه و اگر مفروز است به طور یک ملک مستقل با تمام مشخصات و حدود و بها و حقوق در صفحه معینی از دفتر اصلی یا متمم ثبت و در ملاحظات ثبت آن نیز یادداشت نمایند که اصل ملک در صفحه دفتر ثبت شده یا مورد ثبت از ملک شماره که در صفحه ثبت شده افزاز شده است.

۳- هرگاه نسبت به هر یک از ۲ قسمت املاک بالا انتقالاتی به طور شرطی و رهنی یا قطعی واقع شود به وفق معمول سابق، خلاصه آن را در زیر ثبت ملک، ثبت و فسخ و فک را نیز در موقع خود در مقابل همان قسمت در ستون ملاحظات دفتر یادداشت نمایند و به همین طریق، خلاصه کلیه معاملات راجعه به عین ملک مزبور در دفتر املاک به ترتیب تاریخ، زیر یکدیگر ثبت خواهد شد.

در موارد بالا، سردفتر، خلاصه معامله را در برگ مخصوصی که برای این کار تهیه شده در دو برگ نوشته و یک برگ را به منتقل‌إلیه تسلیم و دیگری را به دفتر املاک حوزه ثبت ملک ارسال می‌دارد خلاصه مذکور علاوه بر نمونه (امضای) متعاملین باید به نمونه سردفتر و نماینده ثبت (چنانچه نماینده داشته باشد) رسیده باشد. مسئول دفتر املاک، باید خلاصه مذکور فوق را فوراً به طوری که در بالا مقرر است در زیر ثبت ملک قید نموده به نمونه مدیر ثبت برساند.

شخصی هم که نسبت به عین ملک، حقی به او واگذار شده باید برگ‌گی که به او داده شده است به دفتر املاک حوزه تسلیم نموده و در صورتی که قبلاً به طریق نامبرده بالا در زیر ثبت ملک، ثبت نشده باشد ثبت آن را تقاضا نماید. در موقع فسخ معاملات نیز باید سردفتر لاشه سند باطل شده و آگهی فسخ را به اداره ثبت بفرستد تا در ملاحظات دفتر املاک قید شود.

هرگاه معامله راجع باشد به انتقال قطعی تمام ملک ثبت شده، سردفتر انتقال را در صفحات مخصوص به انتقالات سند مالکیت قید و نمونه کرده و به منتقل‌إلیه تسلیم می‌نماید و مادام که در صفحات انتقالات جا دارد سند مالکیت بنام منتقل‌إلیه تجدید نخواهد شد.

در مواردی که معامله راجع به انتقال یک قسمت از ملک باشد خلاصه آن باید در صفحات مخصوص به انتقالات سند مالکیت قید و نمونه گردیده و سند مزبور به ناقل مسترد گردد و در این صورت منتقل‌إلیه می‌تواند به اداره ثبت حوزه وقوع ملک مراجعه کرده و برای خود سند مالکیت مستقلی بگیرد.

در مواردی نیز که معامله مربوط به واگذاری حق عینی نسبت به ملک باشد مثل «رهن و حقوق ارتفاقی» و یا راجع به انتقال تمام یا قسمتی از عین ملک باشد ولی با حق استرداد، سردفتر باید آن را در صفحات مخصوص به انتقالات سند مالکیت

^{۱۱} طبق ماده ۷ قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳ کلیه دفاتر موضوع قانون ثبت اسناد و املاک باید به شکل الکترونیکی تبدیل بشوند، بنابراین تکالیف مقرر در مورد شکل ثبت و تنظیم دفاتر کاغذی در قوانین و مقررات، از این جهت موضوعاً منتفی شده‌اند.

نوشته نمونه نماید در مورد عمری و رقبی و سکنی و مواردی که معامله راجع به انتقال سود ملکی برای بیش از ۳ سال باشد مقررات بالا راجع به تنظیم خلاصه سند در دو برگ و فرستادن آن به اداره ثبت حوزه وقوع ملک و قید آن در زیر ثبت ملک در دفتر املاک و در سند مالکیت باید مجری گردد.

در موارد صلح‌های محاباتی با حق خیار فسخ و یا استفاده از سود و غیره برای مصالح نسبت به املاک ثبت شده مطابق خلاصه معامله با قید حق خیار و سایر حقوق منظور شده به نام متصل در دفتر، ثبت و سند مالکیت صادر می‌شود و در صورت فسخ از طرف مصالح و یا انقضای مدت خیار یا اسقاط حق مذکور مراتب در دفتر و در برگ‌های مالکیت قید می‌شود. ✓ مهم: سند مالکیت در صلح محاباتی با حق فسخ اینگونه است که سند مالکیت با قید حق فسخ مصالح به نام متصل صادر و تسلیم می‌شود. (صلح محاباتی یعنی خانه‌ام را به همسر می‌دهم در ازای یک پاکت بهمن)

✓ مهم: نسبت به «املاک ثبت شده و املاک ثبت نشده دارای شماره ملک که از طرف اداره ثبت معین شده است» خلاصه سند معامله تنظیم می‌شود.

✓ مهم: در موقع فسخ معاملات، سردفتر، لاشه سند باطل شده و آگهی فسخ را به اداره ثبت می‌فرستد.

ماده ۱۰۴ مکرر (الحاقی ۱۳۲۴/۷/۲۵). چنانچه پس از ثبت ملک در دفتر املاک، مالک آن به موجب سند رسمی قراردادی نماید که بالنتیجه اعیان احداثی در آن ملک به ملکیت طرف قرارداد که مجاز در احداث اعیانی بوده مستقر گردد خلاصه سند قرارداد او را باید در ستون انتقالات سند مالکیت و ذیل ثبت ملک قید نمود و مالک اعیانی پس از انجام عمل می‌تواند سند مالکیت آن را از اداره ثبت بخواهد. اداره ثبت، وقت معاینه محل و تعیین حدود و حقوق ارتفاقی اعیانی را به مالک عرصه و مجاورین اخطار می‌نماید و در وقت مقرر، صورت مجلس معاینه را تنظیم که هرگاه اختلافی نباشد با دریافت حق الثبت انتقال، سند مالکیت اعیانی را صادر خواهد نمود و در صورت بروز اختلاف و ارائه گواهی رجوع به دادگاه از تاریخ تنظیم صورت مجلس تا ۳۰ روز از صدور سند مالکیت تا صدور حکم نهایی خودداری می‌شود.

ماده ۱۰۵ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - در مواردی که سند مالکیت جدید صادر می‌شود باید سند مالکیت اولی باطل شده، در پرونده مربوطه بایگانی و در مورد انتقال ملک به ورثه باید بعد از احراز انحصار وراثت و بسمت ورثه نسبت به مورث، خلاصه مفاد و شماره گواهینامه دادگاه [در حال حاضر، «شورای حل اختلاف»] راجع به حصر وراثت در ملاحظات دفتر قید و در زیر ثبت اولیه ملک، سهم یکی از وراثت ثبت و سهام بقیه وراثت در دفتر جاری ثبت شود و چنانچه مالک پس از خاتمه جریان ثبتی و قبل از ثبت ملک در دفتر املاک، فوت شود حصه هر یک از ورثه از ملک طبق مقررات به طریقی که در تصدیق انحصار وراثت معین شده یا بین ورثه مذکور در تصدیق انحصار وراثت توافق حاصل شده باشد با قید انتقال از مورث متوفی، ثبت می‌شود و دیگر ثبت ملک مستقلاً به نام مورث لازم نخواهد بود.

تبصره ۱ (الحاقی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - هرگاه ورثه متوفی یا قائم مقام یا نماینده قانونی آنها تقاضای پرداخت بهای رُبع یا ثمن اعیانی [و عرصه] زوجه متوفی را از اداره ثبت بنمایند؛ مسئول ثبت محل، کارشناس رسمی دادگستری را برای ارزیابی تعیین می‌کند تا کارشناس، بهای عادلانه اعیانی [و عرصه] را با لحاظ ماده ۹۴۷ قانون مدنی [در حال حاضر، «مواد ۹۴۶ و ۹۴۸ قانون مدنی»] و سایر مقررات معین نماید. ورثه می‌توانند بهای مذکور را به حساب سپرده ادارات ثبت تودیع نمایند. اداره ثبت، بهای تعیین شده ملک را به ذینفع ابلاغ واقعی می‌کند و چنانچه ذینفع فاقد نشانی باشد یا نشانی تعیین شده موافق با واقع نباشد مراتب در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار فقط یک مرتبه آگهی خواهد شد. در آگهی مزبور و همچنین در اخطاریه حسب مورد باید تصریح شود که ذینفع جهت اخذ سپرده مذکور به اداره مربوطه مراجعه نماید و در صورتی که مدعی تضییع حق باشد ظرف مدت یک ماه پس از رؤیت اخطار یا انتشار آگهی می‌تواند به دادگاه صالحه مراجعه و گواهی طرح دعوی را به اداره ثبت محل ارائه نماید.

تبصره ۲ (الحاقی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - هرگاه ظرف مدت مرقوم، گواهی طرح دعوی تسلیم نشود اداره ثبت، سند مالکیت ملک را بدون استثناء بهای اعیانی [و عرصه] صادر خواهد نمود و در صورت وصول گواهی طرح دعوی در مدت مزبور، صدور سند مالکیت به شرح فوق موکول به صدور حکم نهائی است. هزینه ارزیابی و آگهی به عهده متقاضی است.

✓ مهم: ماده ۹۴۷ قانون مدنی به موجب «قانون اصلاح موادی از قانون مدنی (مصوب ۱۳۸۷)» حذف شده است و مواد ۹۴۶ و ۹۴۸ این قانون اصلاح شده است. طبق ماده ۹۴۶ قانون مدنی اصلاحی ۱۳۸۷/۱۱/۶، زوجه در صورت فرزندداربودن زوج، یک‌هشتم (ثمن) از عین اموال منقول و یک‌هشتم از قیمت اموال غیر منقول - اعم از عرصه و اعیان - ارث می‌برد و در صورتی که زوج فرزندی نداشته باشد، زوجه، یک‌چهارم (ربع) به ترتیب فوق ارث می‌برد.

✓ مهم: در صورتی که ورثه یا قائم‌مقام یا نماینده قانونی آنها تقاضای پرداخت بهای رُبع یا ثمن اعیانی [و عرصه] زوجه متوفی را بنمایند تا سند مالکیت بدون استثنای بهای اعیانی [و عرصه] صادر شود، به اداره ثبت محل، مراجعه تا مسئول اداره، کارشناسی رسمی دادگستری را برای ارزیابی اعیان [و عرصه] تعیین و بهای آن را به صندوق ثبت تودیع نماید.

✓ مطابق ماده ۹۴۸ قانون مدنی (اصلاحی ۱۳۸۷) «هرگاه ورثه از اداء قیمت امتناع کنند زن می‌تواند حق خود را از عین اموال استیفاء کند.»

ماده ۱۰۶ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - در مواردی که مطابق ماده ۱۰۴، سند مالکیت جدید داده می‌شود، بر اساس مقررات، هزینه قانونی سند مالکیت جدید دریافت خواهد شد. در صورتی که املاک بعد از ثبت در دفتر املاک به قطعات مفروزه یا آپارتمان تفکیک شود، در صورت درخواست مالک یا مالکین، اداره ثبت، مطابق صورت‌مجلس تفکیکی یکی از قطعات را در زیر ثبت ملک و بقیه را در صفحه یا صفحات دفتر جاری یا دفتر متمم، ثبت نموده و با ابطال سند مالکیت اولیه، در مورد هریک از قطعات مفروزه یا آپارتمان‌ها سند مالکیت تفکیکی و جداگانه صادر خواهد شد.

ماده ۱۰۷ - املاک موقوفه پس از ثبت در دفتر املاک، در دفتر ثبت موقوفات نیز به ترتیب و در زیر یکدیگر ثبت خواهد شد و در دفتر مزبور احتیاج به گذاردن صفحات سفید نخواهد داشت. املاک مورد ثلث باقی نیز در دفتر مزبور به ثبت خواهد رسید.

✓ املاک موقوفه در «دفتر املاک» و سپس در «دفتر ثبت موقوفات» ثبت می‌گردند و در دفتر اخیرالذکر، نیازی به در نظر گرفتن صفحات خالی برای آن نخواهد بود.

ماده ۱۰۸ - نمونه [یا همان «امضای»] دفتر املاک باید با دست به عمل آید و نمونه مهری ممنوع است.

ماده ۱۰۹ - املاکی که از جهت بنا، مفروز و از حیث صحن و غیره، مشاع است طبق ماده ۳ در دفتر املاک برای هر سهمی ۳ صفحه تشخیص داده می‌شود و انتقالات هر سهمی، زیر ثبت همان قسمت، ثبت و حدود و مشخصات و حقوق ارتفاقی قسمت مشاع را در زیر ثبت سهم اولی قید و در بقیه سهام و صفحات ذکر شماره صفحه اولیه کافی خواهد بود.

ماده ۱۱۰ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۷) - هرگاه ملک مشاع در نتیجه انتقالات به یک نفر منتقل شود، در صورت تقاضای مالک در ملاحظات هر یک از صفحات ثبت مربوط به سهام مالکین مراتب ذکر می‌شود و انتقال مزبور در زیر ثبت آخرین سهم با رعایت مقررات بالا ثبت و اسناد مالکیت اولیه باطل و یک جلد سند مالکیت جدید صادر شود.

ماده ۱۱۱ (اصلاحی ۱۳۲۴/۷/۲۵) - ثبت انتقالات قهری به نام ورثه در دفتر املاک مجانی است و حق الثبت به آنان تعلق نمی‌گیرد.

✓ مهم: انتقالات قهری ملک به نام ورثه در دفتر املاک از حق الثبت معاف است.

ماده ۱۱۲ - برای حقوق ارتفاقی که برای اشخاص در سند مالکیت غیر قید شده است صاحبان حقوق می‌توانند طبق ماده ۱۲۴ و ۱۲۵ قانون ثبت، گواهی‌نامه بگیرند.

ماده ۱۱۳ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۷) - برای هر شخصی از هر شماره ملک باید یک جلد سند مالکیت جداگانه صادر شود.
ماده ۱۱۴ - هرگاه ملک مشاع از طرف چند نفر درخواست ثبت شده و قبل از ثبت، ملک به یک نفر منتقل شود با تذکر به اسامی متقاضیانی که ملک به نام آنها آگهی شده و انتقال داده‌اند به نام منتقل‌آلیه در یک جا ثبت شده و سند مالکیت تمام ملک صادر می‌گردد.

ماده ۱۱۵ - در املاک مشاع برای هر یک [از شرکاء] نسبت به سهم او، یک سند مالکیت صادر خواهد شد.

✓ برای هر شخص از هر شماره ملک باید یک جلد سند مالکیت صادر شود.

ماده ۱۱۶ - در ثبت اعیانی املاک مزروعی برای هر شماره، دو صفحه دفتر املاک کافی است و در صورتی که ارزش آن کمتر از هزار ریال باشد برگ‌های مخصوصی که تنظیم شده صادر می‌گردد.

✓ در ثبت اعیان املاک مزروعی برای هر یک شماره، دو صفحه دفتر املاک در نظر گرفته می‌شود.

ماده ۱۱۷ - تغییر در وضعیت املاک ثبت شده، مستلزم تغییر سند مالکیت نیست مگر در مورد انتقال تمام یا قسمتی از آن که در این مورد، سند تازه به نام منتقل‌آلیه با ذکر مشخصات معامله صادر خواهد گردید.

ماده ۱۱۸ - در قسمت املاک مشاع که یک قسمت از آن در ثبت عادی بدون ذکر شماره املاک مجاور ثبت شده و برای بقیه در ثبت عمومی سند مالکیت صادر می‌شود بایستی شماره املاک مجاور در ثبت سهام اخیر قید و در ملاحظات ثبت سهم اولیه نیز تصریح شود و در صورتی که تمام سهام ملک مشاع بدون قید شماره املاک ثبت شده باشد در موقع انتقال و صدور سند مالکیت تازه بایستی شماره املاک مجاورین قید گردد و همچنین [است] نسبت به هر ملکی که در ثبت عادی، سند آن صادر شده است.

ماده ۱۱۹ - املاک مشاعی که سهام مالکین یک قسمت از آن توأماً در یک جا ثبت و سند مالکیت صادر شده و بقیه سهام در ثبت عمومی، سند مالکیت صادر می‌شود قسمت ثبت شده به حالت اول باقی ولی برای سهم هر یک از شرکای بعدی، سه صفحه سفید تخصیص و در ملاحظات ثبت هر یک از سهام، شماره صفحات ثبت سایر سهام ذکر می‌شود.

ماده ۱۲۰ (بسیار بسیار بسیار مهم) (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - در مواردی که مالک به علت از بین رفتن یا گم شدن سند مالکیت، تقاضای صدور المثنی سند مالکیت می‌نماید بایستی طریق از بین رفتن یا گم شدن سند را کتباً به اداره ثبت محل اعلام و استشهادیه‌ای (که نمونه آن را سازمان ثبت اسناد و املاک کشور چاپ نموده و دو برگ برای تنظیم و تکمیل به درخواست کننده داده می‌شود)، مبنی بر شهادت و اظهار اطلاع حداقل سه نفر که هویت و امضای آنها به گواهی یک نفر از شهرد مذکور رسیده و هویت و امضای نامبرده به گواهی نیروی انتظامی محل یا یکی از دفاتر اسناد رسمی رسیده باشد ضمیمه نماید. اداره ثبت پس از وصول درخواست نامه و برگ استشهاد باید نخست آن را ثبت و در دفتر املاک منعکس کند و سپس مراتب را طی بخشنامه‌ای به دفتر اسناد رسمی اعلام کند و در محل‌هایی که از رایانه استفاده می‌شود صدور بخشنامه مزبور ضرورت نداشته و بایستی موضوع را به متصدی رایانه ابلاغ نمایند و پس از آن به هزینه درخواست کننده مراتب را یک نوبت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار یا یکی از روزنامه‌هایی که آگهی‌های ثبتی در آن درج می‌شود آگهی کند. در صورتی که تا ده روز از تاریخ انتشار آگهی، اعتراضی نرسیده یا در صورت اعتراض، اصل سند مالکیت یا سند معامله ارائه نشده باشد. اداره ثبت اقدام به صدور المثنی سند مالکیت خواهد نمود و در مواردی هم که مندرجات صفحه یا صفحات سند مالکیت مفقود گردیده می‌بایست المثنی صادر گردد.

سند مالکیت المثنی حاوی کلیه مندرجات سند مفقودی است. (ذکر اسناد شرطی و رهنی که فسخ و یا فک شده ضرورتی ندارد.) در آگهی که در روزنامه منتشر می‌شود باید مطالب زیر قید شود:

۱ - نام و نام خانوادگی مالک.

۲ - شماره پلاک و بخش و محل وقوع ملک.

۳ - خلاصه ادعای از بین رفتن یا گم شدن سند مالکیت.

۴ - معاملاتی که به حکایت سوابق ثبتی و اظهار مالک مستند به سند رسمی در سند مالکیت نوشته شده است.

۵ - تذکر به اینکه هرکس نسبت به ملک مورد آگهی معامله‌ای کرده که در قسمت ۴ ذکر نشده یا مدعی وجود سند مالکیت نزد خود می‌باشد، باید تا ده روز پس از انتشار آگهی به ثبت محل مراجعه و اعتراض خود را ضمن ارائه اصل سند مالکیت یا سند معامله تسلیم نماید و اگر ظرف مهلت مقرر اعتراضی نرسد و یا در صورت اعتراض، اصل سند مالکیت یا سند معامله ارائه نشود اداره ثبت، المثناى سند مالکیت را طبق مقررات صادر و به متقاضی تسلیم خواهد کرد. (در صورت ارائه سند مالکیت یا سند معامله، صورت مجلس مبنی بر وجود آن نزد معترض در دو نسخه تنظیم و یک نسخه آن به متقاضی المثنی تسلیم و اصل سند به ارائه‌دهنده مسترد می‌شود.) در صورتی که در آگهی مذکور اشتباهی رخ دهد تشخیص اشتباه و صدور دستور رفع اشتباه به عهده مسئول اداره کل ثبت اسناد و املاک استان مربوط خواهد بود.

تبصره ۱ (الحاقی ۱۳۲۳/۱۱/۱۷ و اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - اداره ثبت مکلف است هنگام صدور المثنی سند مالکیت، مراتب را به دفاتر حوزه خود کتباً اعلام و متذکر شود که هر موقع نسبت به پلاک موضوع المثنی سند مالکیت بخواهند هرگونه سند معامله‌ای تنظیم نمایند (اعم از اینکه به استناد اصل سند مالکیت باشد یا المثنی) جریان ثبتی ملک را استعلام و سپس در صورت نبودن مانع اقدام به تنظیم و ثبت معامله کنند. هر یک از دفترخانه‌ها مکلفند دفتری برای ثبت شماره پلاک این قبیل املاک داشته باشند که در موقع تنظیم اسناد به آن مراجعه نموده در صورتی که مورد معامله از املاکی باشد که نسبت به آن، سند مالکیت المثنی صادر شده باید قبلاً جریان ثبتی ملک را استعلام و در صورت نبودن مانعی اقدام به تنظیم سند بنمایند و در محل‌هایی که از رایانه استفاده می‌شود نیاز به اعلام موضوع به دفاتر اسناد رسمی نمی‌باشد، ولی دفاتر با توجه به سند مالکیت المثنی در موقع انجام معامله باید جریان ثبتی را استعلام و سپس در صورت نبودن مانع اقدام به تنظیم ثبت معامله نمایند.

تخلف از رعایت دستور فوق، مستلزم کیفر درجه سه به بالا [انفصال‌ها] مقرر در ماده ۳۸ قانون دفاتر اسناد رسمی [و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵ با آخرین اصلاحات تا تاریخ ۱۴۰۱/۶/۲] است.

تبصره ۲ (الحاقی ۱۳۲۳/۱۱/۱۷ و اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - در مواردی که سند مالکیت در يد ثالث بوده و دادگاه، حکم به استرداد آن می‌دهد و با صدور اجرائیه نیز استرداد سند مالکیت مقدور نمی‌شود مالک می‌تواند با اخذ گواهی از دادگاه صادرکننده حکم و تسلیم آن به اداره ثبت مربوطه تقاضای صدور سند مالکیت المثنی بنماید. در این مورد، ارائه فرم استشهاد و انتشار آگهی فقدان سند مالکیت ضرورت نداشته، اداره ثبت باید با رعایت تبصره یک طبق گواهی دادگاه مبادرت به صدور المثنی بنماید.

تبصره ۳ (الحاقی ۱۳۲۳/۱۱/۱۷ و اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - هرگاه بعضی از ورثه با تسلیم رونوشت گواهی انحصار وراثت و سایر مدارک ضروری، صدور سند مالکیت سهمیه خود را از مائزک مورث تقاضا نمایند و اعلام بدارند که سند مالکیت مورث نزد احد از وراث است که از ابراز و تسلیم آن به وارث یا اداره ثبت خودداری می‌نماید. اداره ثبت مکلف است پس از اخطار به شخص مذکور و انقضای مدت ده روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه مراتب را یکبار در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار آگهی نماید. چنانچه دارنده سند مالکیت، بدون مجوز قانونی ظرف مهلت معین شده در آگهی، سند مورد مطالبه را تسلیم ننماید، [اداره ثبت] سند مالکیت وراث متقاضی را با رعایت کلیه مقررات قانونی صادر و تسلیم خواهد کرد و بلافاصله طی بخشنامه‌ای به کلیه دفاتر اسناد رسمی اعلام خواهد نمود که هر موقع، سند مورث ابراز گردید آن را اخذ و برای اقدام به اداره ثبت ارسال دارند.

تبصره ۴ (الحاقی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - در مواردی که سند مالکیت به نام دولت صادر گردیده و یا سند مالکیت به نام دیگری صادر و بعداً به دولت منتقل شده باشد و مرجع ذیربط به علت از بین رفتن یا گم شدن سند مالکیت مربوطه با گواهی وزارت دارائی و امور اقتصادی تقاضای صدور المثالی سند مالکیت مفقوده را می‌نماید، از شمول این ماده مستثنی است.

تبصره ۵ (الحاقی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - هرگاه به علت ریختن جوهر یا سوختگی یا پارگی و یا جهات دیگری قسمتی از سند مالکیت از بین رفته باشد و یا قابل استفاده نباشد اداره ثبت با انجام تشریفات مقرر در این ماده اقدام به صدور المثالی سند مالکیت خواهد نمود و سند مالکیت ناقص را باطل و در پرونده بایگانی می‌نماید.

تبصره ۶ (الحاقی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - در صورت اعلام کتبی مالک مبنی بر پیداشدن سند مالکیت اولیه، چنانچه با سند مالکیت المثالی، معامله‌ای انجام نشده باشد، سند مالکیت المثالی باطل و مراتب، پیرو بخشنامه مربوط، به دفاتر اسناد رسمی تابعه اعلام گردد و چنانچه با سند مالکیت المثالی معامله‌ای انجام شده باشد، سند مالکیت اصلی اخذ و پس از ابطال در پرونده ثبتی مربوط ضبط گردد.

✓ **مهم:** سند مالکیت المثالی، حاوی کلیه مندرجات سند مفقودی است غیر از اسناد شرطی و رهنی که فسخ یا فک شده‌اند.

✓ **مهم:** برای صدور سند مالکیت المثالی، نام و نام خانوادگی مالک باید قید گردد.

✓ **مهم:** در صورتی که در آگهی صدور سند مالکیت المثالی، اشتباهی رخ دهد تشخیص اشتباه و صدور دستور رفع اشتباه به عهده مسئول اداره کل ثبت اسناد و املاک استان مربوط است. ملاکریمی در این که به وقت، هیأت نظارت یا اداره ثبت محل رو به جای گزینه صحیح «مسئول اداره کل ثبت اسناد و املاک استان مربوط» ننشاند هشدار می‌دهد!

✓ **مهم:** سند مالکیت المثالی در صورت پیداشدن سند اصلی، در صورتی که معامله‌ای انجام نشده باشد باطل می‌شود و الا سند مالکیت اصلی ابطال می‌گردد.

✓ **مهم:** آگهی برای صدور سند مالکیت المثالی در یک نوبت منتشر می‌شود و مدت اعتراض به آن ۱۰ روز از تاریخ انتشار است.

✓ **مهم:** اقدام معترض برای جلوگیری از صدور اسناد مالکیت المثالی، اینه که از تاریخ انتشار آگهی به مدت ۱۰ روز اعتراض خود را به همراه اصل سند مالکیت یا سند معامله به اداره ثبت محل ارائه نمایند.

✓ چنانچه احدی از وراثت، درخواست صدور سند مالکیت سهم الارث خود را نماید و اعلام دارد که سند مورث آنها نزد یکی از وراثت می‌باشد که از ارائه و تقدیم آن امتناع می‌کند، اداره ثبت مکلف است به وارثی که سند را در اختیار دارد اخطار نماید و پس از سپری شدن ۱۰ روز، موضوع، یک بار در روزنامه کثیرالانتشار آگهی می‌گردد و در صورت عدم ارائه سند بدون مجوز قانونی، سند مالکیت متقاضی صادر می‌گردد.

ماده ۱۲۱ - برای هر سهمی از املاک مشاع، یک پیش‌نویس سند مالکیت تنظیم می‌گردد و حدود کلیه ملک در یکی از پیش‌نویس‌ها قید و در بقیه اشاره به پیش‌نویس مزبوره می‌شود و به همین ترتیب در دفتر املاک ثبت و در زیر هر سهمی، نوشته می‌شود که حدود، مطابق حدودی است که در صفحه شماره فلان نوشته شده [است].

ماده ۱۲۲ - در مورد وصیت نسبت به ملک ثبت شده باید مفاد وصیت در سند مالکیت، مثل سایر معاملات قید شده، خلاصه آن به دفتر املاک فرستاده شود و همچنین در موقع عدول از وصیت، ترتیب مزبور رعایت و در صورتی که ملک مورد وصیت، ثبت نشده باشد باید مفاد وصیت در پرونده ثبتی بایگانی و موقع صدور سند مالکیت رعایت گردد.

ماده ۱۲۳ - در مورد ثمن اعیانی که ضمن درخواست ثبت ملک یا مستقیماً به عنوان ثمن اعیانی درخواست و آگهی شده باشد، سند مالکیت صادر می‌گردد ولی هر گاه در درخواست بهای ثمن اعیانی گواهی شده باشد، فقط به صاحب آن، گواهینامه حق مزبور داده می‌شود.

ماده ۱۲۴ - در موردی که برای استیفای طلب بستانکار، طبق حکم دادگاه ملک مدیون به تصرف بستانکار داده می‌شود

اداره ثبت باید متصرف را جانشین مدیون شناخته و اگر ملک به نام مدیون به ثبت رسیده باید مطابق همان حکم ملک را به نام محکوم‌له مثل مورد انتقال ثبت نماید.

ماده ۱۲۵ (الحاقی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - [در مورد] املاک مشاعی که اولین سهم آن در دفتر املاک ثبت می‌شود باز گذاشتن صفحات سفید برای ثبت بقیه سهام آن لازم نیست و باید بقیه سهام را به ترتیب طبق معمول در دفاتر جاری ثبت و شماره صفحه و ثبت آن را در ستون ملاحظات ثبت سهم اول قید نمایند و نسبت به صفحاتی که تا این تاریخ برای ثبت بقیه سهام باز گذاشته شده در همان صفحات سفید ثبت گردد.

تبصره - در اصلاحات ۸۰/۱۱/۸ حذف گردید.

ماده ۱۲۶ - در مورد قنوات مستقل، دفتری به نام دفتر ثبت قنوات تخصیص داده می‌شود تا کلیه قنواتی که مستقلاً مورد معامله واقع می‌شود و تابع املاک نیست در آن دفتر به ثبت برسد و با رعایت تعداد قنوات هر ناحیه و به نسبت سهام و عده مالکین آن باید یک یا چند دفتر برای قنوات یک یا چند ناحیه اختصاص داده شود.

فصل هفتم (ملغی شده است)

فصل هشتم: در مقررات مختلفه

ماده ۱۶۱ (اصلاحی ۱۳۲۳) (مهم) - در مورد املاکی که به ثبت نرسیده ولی شماره ملک از طرف اداره ثبت تعیین شده است دفاتر اسناد رسمی مکلف هستند که مطابق ماده ۱۰۴ این آیین‌نامه، خلاصه معامله را تهیه و به طوری که در ماده مزبور مقرر است به اداره ثبت بفرستند که در پرونده مربوطه بایگانی و در موقع ثبت ملک، منظور گردد و همچنین در مورد فسخ معاملات ثبت نشده مقررات ماده مزبور لازم‌الرعايه است.

ماده ۱۶۲ - مدیران ثبت و هر یک از نمایندگان و کارمندانی که دخالت در کار ثبت املاک دارند باید در ابتدای تصدی، دو برگه نمونه از برگ‌های مخصوصی که تهیه شده است نمونه نموده به اداره ثبت تسلیم دارند که یک برگ در ثبت محل باقی مانده و دیگری به اداره کل ثبت [سازمان] فرستاده شود.

ماده ۱۶۳ - هر موقع که اداره ثبت طبق قانون، المثنی سند مالکیت می‌دهد باید در ستون ملاحظات دفتر املاک در مقابل ثبت ملک، تاریخ صدور المثنی را قید کند.

قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی

مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰

ماده ۱ - به منظور صدور اسناد مالکیت ساختمان‌های احداث شده بر روی اراضی با سابقه ثبتی که منشأ تصرفات متصرفان نیز قانونی است و همچنین صدور اسناد مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغاتی که شرایط فوق را دارند لکن به علت وجود حداقل یکی از موارد زیر، صدور سند مالکیت مفروزی از طریق قوانین جاری برای آنها میسر نمی‌باشد، در هر حوزه ثبتی هیأت یا هیأت‌های حل اختلاف که در این قانون هیأت نامیده می‌شود با حضور یک قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه، رئیس اداره ثبت یا قائم مقام وی و حسب مورد رئیس اداره راه و شهرسازی یا رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم مقام آنان تشکیل می‌گردد. هیأت مذکور با بررسی مدارک و دلایل ارائه شده و در صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و جلب نظر کارشناس مبادرت به صدور رأی می‌کند.

الف - فوت مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی؛

ب - عدم دسترسی به مالک رسمی و در صورت فوت وی عدم دسترسی به حداقل یک نفر از ورثه وی؛

پ - مفقودالاثر بودن مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی؛

ت - عدم دسترسی به مالکان مشاعی در مواردی که مالکیت متقاضی، مشاعی و تصرفات وی در ملک، مفروز است.

تبصره ۱ - هیأت مکلف است حسب مورد از دستگاه‌های ذی ربط استعلام و یا از نمایندگان آنها برای شرکت در جلسه، بدون حق رأی دعوت کند.

تبصره ۲ - فوت مالک رسمی و وارث وی با استعلام از سازمان ثبت احوال کشور و مفقودالاثر بودن با حکم قطعی دادگاه صالح و عدم دسترسی با استعلام از نیروی انتظامی یا شورای اسلامی محل یا سایر مراجع ذی صلاح یا شهادت شهود یا تحقیقات محلی احراز می‌شود.

تبصره ۳ - تصمیمات هیأت در مورد املاک افراد غایب و محجور با نظر قاضی هیأت، معتبر است.

✓ صدور سند مالکیت موضوع این قانون مشروط بر این است که:

۱. منشأ تصرف مستدعی ثبت، قانونی بوده باشد.

۲. اراضی مورد استدعا، دارای سابقه ثبتی باشد.

۳. الف - مالک رسمی ملک مورد استدعا و یا حداقل یکی از وارث فوت شده باشد؛ ب - به مالک رسمی ملک، دسترسی نبوده یا در صورت

فوت وی به یکی از وراثت وی دسترسی نباشد؛ ج - مالک رسمی یا حداقل یکی از وراثت وی مفقودالاثر باشد؛ د - عدم دسترسی به

مالکان مشاعی در زمانی که نوع مالکیت متقاضی ثبت، مشاعی اما تصرفات وی در ملک، مفروز باشد.

✓ هیأت این قانون، از یک قاضی، رئیس اداره ثبت یا قائم مقام وی، حسب مورد رئیس اداره راه و شهرسازی یا رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم مقام وی تشکیل می‌گردد. تشکیل جلسات با هر سه عضو و همچنین احراز تصرفات مالکانه مستدعی ثبت نیز باید به اتفاق هر سه عضو باشد.

ماده ۲ - اراضی دولتی، عمومی، ملی، منابع طبیعی و موات از شمول این قانون مستثنی می‌باشند.

تبصره ۱ - دبیر هیأت مکلف است قبل از رسیدگی هیأت، جریان ثبتی ملک را از اداره ثبت استعلام نماید و در صورتی که

ملک، جزء اراضی موضوع این ماده باشد مراتب را به طور کتبی به هیأت گزارش کند تا هیأت، تصمیم مقتضی را اتخاذ نماید.

تبصره ۲ - هیأت مکلف است در هر پرونده‌ای که سابقه ملی یا موات بودن را دارد نظر وزارتخانه‌های راه و شهرسازی یا جهاد کشاورزی را درباره این ماده استعلام کند. وزارتخانه‌های مذکور مکلفند ظرف یک ماه پس از وصول نامه هیأت، به استعلام پاسخ دهند. در صورت عدم وصول پاسخ، هیأت به رسیدگی خود ادامه می‌دهد.

تبصره ۳ - در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت مذکور در تبصره ۲ یا ارسال پاسخ خلاف واقع، متخلف به انفصال موقت از خدمت دولتی به مدت سه ماه تا یک سال و در صورت تکرار به انفصال دائم از خدمات دولتی محکوم می‌شود.

✓ وظیفه استعلام از جریان ثبتی ملک مورد تقاضای اخذ سند مالکیت از اداره ثبت، بر عهده دبیر هیأت می‌باشد.

✓ دبیر هیأت در خصوص تقاضاهایی که مورد تقاضا، سابقه ملی دارد، از وزارت جهاد کشاورزی و در خصوص اراضی که سابقه موات دارد از وزارت مسکن و شهرسازی استعلام می‌نماید.

✓ مهلت ارائه پاسخ از جانب ادارات مورد استعلام یک ماه می‌باشد و در صورت عدم ارائه پاسخ، هیأت به رسیدگی ادامه خواهد داد. مهلت پاسخ‌گویی جهاد کشاورزی و مسکن و شهرسازی به استعلام هیأت تعیین تکلیف یک ماه می‌باشد.

ماده ۳ - اداره ثبت اسناد و املاک محل مکلف است آراء هیأت را در دو نوبت به فاصله پانزده روز از طریق روزنامه‌های کثیرالانتشار و محلی آگهی نماید. همچنین این اداره مکلف است در روستاها علاوه بر انتشار آگهی، رأی هیأت را با حضور نماینده شورای اسلامی روستا در محل الصاق نماید. صورت‌مجلس الصاق آگهی با امضاء نماینده اداره ثبت اسناد و املاک و نماینده شورای اسلامی روستا در پرونده ضبط می‌شود. در صورتی که اشخاص ذی نفع به آراء اعلام شده اعتراض داشته باشند باید از تاریخ انتشار آگهی و در روستاها از تاریخ الصاق در محل تا دو ماه اعتراض خود را به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم و رسید اخذ نمایند. معترض باید ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض، مبادرت به تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل نماید و گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت محل تحویل دهد. در این صورت، اقدامات ثبت، موکول به ارائه حکم قطعی دادگاه است. در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض، گواهی تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل را ارائه نکند، اداره ثبت محل باید مبادرت به صدور سند مالکیت نماید. صدور سند مالکیت مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نیست.

✓ آگهی آراء هیأت موضوع این قانون در دو نوبت، به فاصله پانزده روز از طریق روزنامه کثیرالانتشار و محلی صورت می‌پذیرد و این امر در روستا به انضمام الصاق در محل انجام خواهد شد.

✓ مدت اعتراض به رأی هیأت موضوع قانون تعیین تکلیف، دو ماه از تاریخ انتشار آگهی خواهد بود.

✓ مهلت طرح دعوا در خصوص ابطال رأی هیأت یک ماه از تاریخ اعلام اعتراض به ثبت می‌باشد.

✓ مرجع تقدیم اعتراض، اداره ثبت محل وقوع ملک است اما از تاریخ اعتراض (به اداره ثبت) معترض می‌بایست تا یک ماه نسبت به طرح دعوا در محکمه اقدام و گواهی آن را تقدیم اداره ثبت نماید. آراء صادره از محاکم عمومی در خصوص اعتراض به رأی هیأت، قابل اعتراض در محاکم تجدیدنظر می‌باشد.

✓ در صورت تقدیم گواهی طرح دعوا به اداره ثبت، اداره مذکور تا حصول حکم قطعی، جریان ثبتی را متوقف می‌نماید.

✓ دعوای اعتراض به آراء صادره از هیأت حل اختلاف از دعوای مالی محسوب می‌گردد.

ماده ۴ - در صورتی که تشخیص حدود واقعی ملک با اشکال مواجه شود به طوری که نقشه برداری از کل ملک امکان‌پذیر نباشد، کارشناس یا هیأت کارشناسان موظفند محدوده‌ای که از چهار طرف به وسیله خیابان یا رودخانه یا جاده و نظایر آنها یا هرگونه عوارض طبیعی مشخص، از سایر قسمت‌های ملک جدا باشد بر مبناء استاندارد حدنگاری (کاداستر)،

نقشه‌برداری کنند و قطعه یا قطعاتی که نسبت به آنها تقاضانامه تسلیم شده را در آن منعکس و موقعیت محدوده مذکور را نسبت به نزدیک‌ترین نقطه ثابت غیرقابل تغییر محل، مشخص و مراتب را به طور مستدل صورت‌مجلس نمایند. در این صورت، نقشه کلی ملک ضرورت ندارد.

✓ کاداشتر مجموعه عملیاتی است راجع به جمع‌آوری و ثبت اطلاعات پایه در خصوص املاک و همچنین تعیین حدود املاک به منظور تعیین و تثبیت مالکیت‌ها با ترسیم نقشه در یک سیستم واحد و یکپارچه با مختصات دقیق در سراسر کشور.

ماده ۵ - هیأت در صورت احراز تصرفات مالکانه و بلامنازع متقاضی موضوع بند ت ماده ۱ این قانون، پس از کارشناسی و تهیه نقشه کلی ملک و انعکاس قطعه مورد تصرف در آن، مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

✓ ماده مذکور در خصوص وضعیتی است که امکان نقشه‌برداری از تمامی ملک مورد استدعا وجود نداشته باشد.

ماده ۶ - تفکیک و افراز اراضی کشاورزی و باغات و صدور سند مالکیت برای آنها با رعایت قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی (مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام) بلامانع است.

تبصره ۱ - صدور سند تفکیکی آن دسته از اراضی کشاورزی اعم از نسق و باغ که مساحت آنها زیر حدنصاب‌های مندرج مذکور بوده لکن به دلیل محاط‌شدن به معابر عمومی موجود یا اراضی دولتی و ملی و یا اراضی دارای سند تفکیکی؛ امکان صدور سند مشاعی برای آنها وجود ندارد، بلامانع است.

تبصره ۲ - تفکیک و افراز نسق‌های زراعی و باغات مشمول «قانون مربوط به اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۳۹/۲/۲۶ و اصلاحات بعدی آن» و اراضی مشمول «قانون واگذاری زمین‌های بایر و دایر که بعد از انقلاب به صورت کشت موقت در اختیار کشاورزان قرار گرفته است مصوب ۱۳۶۵/۸/۸ و اصلاحات بعدی آن» فقط به میزان نسق اولیه یا سند بیع شرط، مجاز است و صدور سند تفکیکی برای صاحب نسق اولیه یا سند بیع شرط یا خریداران از آنها به میزان نسق اولیه یا سند بیع شرط، بلامانع می‌باشد.

تبصره ۳ - صدور سند رسمی برای اعیانی‌های احداث‌شده در اراضی کشاورزی و باغات با رعایت «قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاح بعدی آن» بلامانع است. در صورت وجود اعیانی غیرمجاز، صدور سند عرصه بدون درج اعیانی منعی ندارد.

تبصره ۴ - صدور سند مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغات در صورتی که میزان تصرفات متقاضی ثبت، بیش از نسق زراعی یا باغی باشد، چنانچه معارضی وجود نداشته باشد با رأی هیأت بلامانع است.

✓ هیأت موضوع این قانون مکلف است در جریان رسیدگی، کلیه قوانین مرتبط با ماده مذکور از قرار ذیل را لحاظ کند:

الف - قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام

ب - قانون مربوط به اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۳۹/۲/۲۶ و اصلاحات بعدی آن

ج - قانون واگذاری زمین‌های بایر و دایر که پس از انقلاب صورت کشت موقت در اختیار کشاورزان قرار گرفته مصوب ۱۳۵۶/۸/۸ و اصلاحات بعدی آن

د - قانون حفظ کاربری اراضی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۴/۳۱ و اصلاحات بعدی آن.

ماده ۷ - در مناطقی که مالک عرصه و اعیان یکی نباشد و مورد معامله، اعیان ملک باشد، چنانچه مالک عرصه در هیأت حاضر و مالکیت متقاضی اعیان را نسبت به عرصه تأیید نماید، هیأت به درخواست وی رسیدگی و با احراز تصرفات مالکانه متقاضی اعیانی، رأی به صدور سند مالکیت عرصه و اعیان می‌دهد. در صورت عدم مراجعه مالک یا عدم تأیید مدارک

ارائه شده، هیأت با حفظ حقوق مالک عرصه، رأی به صدور سند مالکیت اعیان برای مالک یا مالکان می‌دهد و مراتب را به اداره ثبت محل جهت صدور سند اعلام می‌نماید.

تبصره - صدور سند تفکیکی برای آپارتمان‌های مشمول این ماده بر اساس «قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶ و اصلاحات بعدی آن» صورت می‌گیرد.

✓ حقوق مالکان واحدهای آپارتمانی در قسمت‌های اشتراکی، غیرقابل تفکیک می‌باشد و در صورت انتقال قسمت اختصاصی، به همراه آن به نحو قهری منتقل خواهد شد. (ماده ۳ قانون تملک آپارتمان‌ها)

ماده ۸ - در صورتی که سند مورد تقاضا، اراضی کشاورزی و نسق زراعی و باغ باشد، هیأت باید با توجه به محل وقوع اراضی حسب مورد، نظر وزارتخانه‌های راه و شهرسازی یا جهاد کشاورزی را استعلام نماید. مراجع مذکور مکلفند ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ با رعایت «قانون ملی کردن جنگل‌ها مصوب ۱۳۴۱/۱۰/۲۷ و اصلاحات بعدی آن»، «قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی مصوب ۱۳۸۹/۴/۲۳»، «قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درخت مصوب ۱۳۵۲/۵/۱۱ و اصلاحات بعدی آن»^{۱۲}، «قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاح بعدی آن»، «قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب ۱۳۸۱/۵/۶» و «قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام» و با رعایت ماده ۶ این قانون اعلام نظر نمایند. در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت مذکور یا ارسال پاسخ خلاف واقع، متخلف به انفصال موقت از خدمت دولتی به مدت سه ماه تا یک سال توسط هیأت‌های رسیدگی به تخلفات اداری محکوم می‌شود. در صورت تکرار، متخلف یا متخلفین به انفصال دائم از خدمات دولتی محکوم می‌گردند.

تبصره ۱ - سازمان حفاظت محیط زیست موظف است نقشه مناطق چهارگانه موضوع قانون محیط زیست را با مختصات جغرافیایی تهیه نماید و در اختیار واحدهای ثبتی کشور قرار دهد.

تبصره ۲ (مهم) - در صورتی که اراضی مشمول این ماده در حریم شهرها واقع شده باشد، هیأت مکلف است نظر هر دو وزارتخانه راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی را استعلام نماید.

ماده ۹ - در صورتی که تمام یا بخشی از اعیان در اراضی موقوفه احداث شده باشد، هیأت با موافقت متولی و اطلاع اداره اوقاف محل و رعایت مفاد وقفنامه و چنانچه متولی منصوص نداشته باشد با موافقت اداره اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و مصلحت موقوف علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات به موضوع رسیدگی و پس از تعیین اجرت عرصه و حقوق موقوفه که حداکثر ظرف دو ماه توسط اداره مذکور صورت می‌گیرد به صدور رأی اقدام می‌کند.

تبصره - در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت دو ماهه یا ارسال پاسخ خلاف واقع، متخلف به انفصال موقت از خدمت دولتی به مدت سه ماه تا یک سال محکوم و در صورت تکرار، به انفصال دائم از خدمات دولتی محکوم می‌شود.

✓ اراضی موقوفه، غیرقابل انتقال است و هرگونه توافق در خصوص انتقال آن بلااثر است؛ مگر در موارد خاص (موضوع ماده ۸۹ قانون مدنی) لذا با عنایت به عمومات قانون مدنی و همچنین قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه مصوب سال ۱۳۷۱ نقل و انتقالات مال موقوفه باطل می‌باشد.

✓ در خصوص اراضی موقوفه، صرفاً اسناد اعیان صادر می‌گردد که شرایط صدور در ماده ۹ صدرالاشاره بیان گردید.

^{۱۲} این قانون به موجب «لایحه قانونی الغاء قوانین: ... حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درخت ...» مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۳ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران نسخ شده است و در حال حاضر «لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹/۳/۳ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران» در این خصوص مجری است.

ماده ۱۰ - در مورد متصرفین اراضی مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی، هیأت باید نماینده تام‌الاختیار دستگاه صاحب زمین را دعوت یا نظر آن دستگاه را استعلام نماید. در صورت ابلاغ دعوتنامه و عدم معرفی نماینده یا عدم اعلام پاسخ ظرف دو ماه، متخلف یا متخلفین به انفسال موقت از خدمت به مدت سه ماه تا یک سال توسط هیأت‌های رسیدگی به تخلفات اداری یا مراجع انضباطی مربوط محکوم می‌شوند. در صورت تکرار، متخلف یا متخلفین به انفسال دائم محکوم می‌گردند.

تبصره - شهرداری‌ها می‌توانند تنها درباره املاک اختصاصی خود با انتقال ملک به متصرف موافقت نمایند.

ماده ۱۱ - عدم ارسال پاسخ از سوی مراجع مذکور در مواد ۸ و ۱۰ و تبصره ماده ۹ مانع رسیدگی هیأت نمی‌باشد.

ماده ۱۲ - مراجع مذکور در مواد ۹ و ۱۰ این قانون پس از ابلاغ رأی قطعی هیأت و به ترتیب پرداخت اجرت زمین و یا بهای آن از سوی متقاضی، مکلفند ظرف دو ماه نماینده خود را جهت امضاء سند انتقال معرفی نمایند. در غیر این صورت، اداره ثبت محل پس از اطمینان از پرداخت اجرت زمین یا تودیع بهای آن به تنظیم سند انتقال اقدام می‌نماید.

ماده ۱۳ - هرگاه در مورد قسمتی از ملک مورد درخواست متقاضی، قبلاً اظهارنامه ثبتی پذیرفته نشده یا تقدیم نشده باشد، هیأت به موضوع رسیدگی و نظر خود را جهت تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود، به واحد ثبتی ابلاغ می‌کند. واحد ثبتی مکلف است پس از تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود، مراتب را در اولین آگهی نوبتی و تحدید حدود به صورت هم‌زمان به اطلاع عموم برساند.

تبصره - چنانچه ملک در جریان ثبت باشد و سابقه تحدید حدود نداشته باشد، واحد ثبتی، آگهی تحدید حدود را به صورت اختصاصی منتشر می‌کند.

✓ املاکی که اظهارنامه ثبتی در خصوص آنها تقدیم نشده باشد اموال مجهول‌المالک نامیده می‌شوند.

ماده ۱۴ - در صورتی که ملک قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد و طبق مقررات این قانون و به موجب رأی هیأت، دستور صدور سند مالکیت به نام متصرف صادر گردیده باشد، پس از انتشار آگهی موضوع ماده ۳ این قانون مراتب در ستون ملاحظات دفتر املاک قید و در دفتر املاک جاری به نام متصرف ثبت می‌شود.

ماده ۱۵ - به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اجازه داده می‌شود چنانچه متصرفین در یک پلاک، چند نفر باشند با دریافت هزینه کارشناسی و انتخاب هیأتی از کارشناسان ثبتی، حدود کلی پلاک را نقشه‌برداری و تصرفات اشخاص را به تفکیک با ذکر تاریخ تصرف و قدمت بنا و اعیان، تعیین و دستور رسیدگی را حسب مورد با انطباق آن با موارد فوق صادر نماید. نحوه تعیین کارشناس یا هیأت کارشناسی و هزینه‌های متعلقه و ارجاع کار و سایر موارد به موجب آیین‌نامه اجرائی این قانون تعیین می‌شود.

تبصره ۱ - رسیدگی به پرونده افراد متقاضی به ترتیب نوبت آنان است.

تبصره ۲ - در هر مورد که به منظور اجرای این ماده نیاز به تفکیک یا افراز ملک باشد واحدهای ثبتی مکلفند حسب مورد از اداره راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی استعلام و با رعایت نظر دستگاه مذکور اقدام نمایند.

✓ کارشناس موضوع این قانون، مکلف است در امور ارجاعی هیأت ظرف مدت ۲۰ روز پس از دریافت قرار کارشناسی، اعلام نظر نماید. نظریه کارشناسی مطابق تبصره ۳ ماده ۱۰ آیین‌نامه این قانون، قابل اعتراض است. در صورت قبول اعتراض، هیأت می‌تواند کارشناس دیگری تعیین نماید. در صورت عدم اعلام نظریه کارشناسی در مهلت مقرر، هیأت، کارشناس دیگری تعیین می‌نماید. کارشناسان موضوع این قانون می‌بایست از کارشناسان رسمی باشند.

ماده ۱۶ - برای املاکی که در اجرای مقررات «ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک» در موعد مقرر، پرونده تشکیل شده و تاکنون منجر به صدور رأی و یا قرار بایگانی نشده است، رسیدگی به پرونده یادشده مطابق مقررات این قانون به

عمل می‌آید.

ماده ۱۷ - از متقاضیان موضوع این قانون به هنگام صدور سند مالکیت، علاوه بر بهای دفترچه مالکیت، تعرفه سند و معادل پنج درصد (۵٪) بر مبنای ارزش منطقه‌ای ملک و در نقاطی که ارزش منطقه‌ای معین نشده بر مبنای برگ ارزیابی که بر اساس قیمت منطقه‌ای املاک مشابه تعیین می‌شود، اخذ و به حساب خزانه‌داری کل کشور واریز می‌شود.

تبصره ۱ - چنانچه ملک مورد تقاضا مسبوق به صدور سند مالکیت اولیه نباشد، علاوه بر مبلغ فوق باید مابه‌التفاوت هزینه ثبتی (بقایای ثبتی) متعلقه نیز طبق مقررات، اخذ و به حساب مربوط واریز گردد.

تبصره ۲ - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به منظور ایجاد زیرساخت لازم و پرداخت حق الزحمه اعضای هیأت برای هر پرونده پنج درصد (۵٪) بر مبنای ارزش منطقه‌ای از متقاضی اخذ می‌نماید. درآمد حاصل از اجرای این تبصره به خزانه واریز و صد درصد (۱۰۰٪) آن جهت اجرای این تبصره در اختیار سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار می‌گیرد.

میزان حق الزحمه اعضای هیأت و کارشناسان رسمی و نحوه هزینه‌کرد ایجاد زیرساخت‌های لازم به موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف سه ماه توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارت دادگستری تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

ماده ۱۸ - ترتیب تشکیل جلسات و نحوه رسیدگی هیأت‌ها و کارشناسان مطابق آیین‌نامه‌ای است که توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارت دادگستری تهیه می‌شود و حداکثر ظرف سه ماه پس از لازم‌الاجراء شدن این قانون به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.^{۱۳}

^{۱۳} در اجرای تکالیف مقرر در مواد ۱۵، ۱۷ و ۱۸ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ مجلس شورای اسلامی، آیین‌نامه اجرایی متضمن ترتیب تشکیل جلسات، نحوه رسیدگی هیأت‌ها و کارشناسان و نحوه دریافت و هزینه‌کرد وجوه قانونی به تصویب رسیده است.

آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی

مصوب ۱۳۹۱/۴/۲۵

در اجرای تکالیف مقرر در مواد ۱۵ و ۱۷ و ۱۸ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ مجلس شورای اسلامی، آیین‌نامه اجرائی متضمن ترتیب تشکیل جلسات، نحوه رسیدگی هیأتها و کارشناسان و نحوه دریافت و هزینه کرد وجوه قانونی به شرح زیر به تصویب می‌رسد.

ماده ۱- در این آیین‌نامه عبارات و اصطلاحات زیر در معانی مشروحه ذیل بکار می‌رود:

۱- قانون: قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ مجلس شورای اسلامی.

۲- آیین‌نامه: آیین‌نامه اجرائی مذکور.

۳- هیأت: هیأت یا هیأت‌های حل اختلاف موضوع ماده یک قانون.

۴- کارشناس: نماینده و نقشه‌بردار و کارشناس ثبتی که به موجب ابلاغ مدیرکل ثبت استان به عنوان کارشناس تعیین می‌گردد.

۵- دبیر هیأت: کارمندی که به موجب ابلاغ مدیرکل ثبت استان به عنوان دبیر هیأت تعیین می‌گردد.

۶- واحد ثبتی: اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان.

۷- دستگاه صاحب زمین: مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی که مالک یا متولی ملک می‌باشد.

۸- ملک جاری: ملکی که اظهارنامه ثبتی برای آن تنظیم گردیده اما تا کنون در دفتر املاک ثبت نشده است.

۹- بانک اطلاعات: بانک حاوی اطلاعات املاک در زمینه اقدامات انجام‌شده توسط هیأت و دبیرخانه موضوع این قانون

۱۰- هیأت نظارت: هیأت موضوع ماده ۶ قانون اصلاح ثبت اسناد و املاک، مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸.

ماده ۲- مدیرکل ثبت اسناد و املاک استان موظف است ضمن ایجاد دبیرخانه و تعیین دبیر و نیروی انسانی و ملزومات مورد نیاز دبیرخانه، مقدمات پذیرش تقاضاها و تشکیل جلسات هیأتها را فراهم نماید. دبیر هیأت توسط مدیرکل ثبت استان از بین استان از بین کارکنان رسمی و متعهد و متخصص به امور ثبتی و رایانه انتخاب می‌گردد.

ماده ۳- در هر واحد ثبتی یک دبیرخانه تشکیل می‌شود و به تعداد مورد نیاز نیروی انسانی در اختیار خواهد داشت. مسئولیت دبیرخانه به عهده دبیر هیأت می‌باشد. جلسات هیأت رسیدگی مطابق مقررات در دبیرخانه تشکیل و در صورت تراکم کار و ضرورت تشکیل دو یا چند هیأت، دبیرخانه باید متناسب با انجام امور هیأت‌های مذکور مهیا گردد. مدیرکل ثبت اسناد و املاک استان مکلف است پیگیری و هماهنگی لازم جهت معرفی اعضاء هیأتها را با رئیس کل دادگستری استان، مدیران راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی به عمل آورد.

ماده ۴- متقاضی صدور سند مالکیت در اجرای مقررات قانون و آیین‌نامه از طریق مراجعه به درگاه الکترونیکی سازمان ثبت اسناد و املاک و تکمیل فرم تقاضانامه الکترونیکی و اسکن مدارک و مستندات مورد نیاز، تصویر مُصدّق مدارک و فایل نقشه را از طریق پست به دبیرخانه هیأت ارسال می‌نماید.

تبصره ۱- متقاضی در صورت تمایل می‌توان جهت تکمیل فرم تقاضانامه الکترونیکی و ارائه مدارک مورد نیاز به یکی از دفاتر

اسناد رسمی مراجعه نماید. دفاتر مکلفند به نمایندگی از طرف متقاضی مطابق ضوابط آیین‌نامه پس از تکمیل فرم الکترونیکی تقاضا، نسبت به ارسال مدارک مورد نیاز به هیات‌ها اقدام نمایند.

تبصره ۲ - متقاضی مکلف است در صورت تغییر محل سکونت یا شماره تلفن یا آدرس الکترونیکی مراتب را به واحد ثبتی مربوط اعلام کند.

ماده ۵ - دبیرخانه درخواست‌های واصل‌شده را به ترتیب تاریخ وصول بررسی و پس از ممیزی آن و مطابقت مدارک اسکن‌شده با تصاویر مصدق آن و اخذ گواهی تثبیت موقعیت نقشه ملک در سوابق کاداستر و احراز موضوع مبادرت به ثبت تقاضا نموده و به طریق الکترونیکی شماره پیگیری را به متقاضی اعلام می‌نماید. در صورتی که تصویر مصدق مدارک مالکیت ظرف مدت ۲۰ روز به دبیرخانه واصل نگردد، دبیرخانه مراتب را به نحو الکترونیکی به متقاضی اخطار و چنانچه ظرف ۲۰ روز مدارک به دبیرخانه تسلیم نشود، فایل مذکور بایگانی و به مدت ۳ ماه نگهداری و پس از آن در صورت عدم مراجعه حضوری متقاضی حذف خواهد شد. چنانچه مدارک مصدق ارسالی ناقص بوده یا با محتوای فایل الکترونیکی ارسالی مغایرت داشته باشد، دبیرخانه مراتب نقص یا مغایرت را به نحو الکترونیکی در دو نوبت به فاصله ۲۰ روز به متقاضی اعلام می‌نماید. متقاضی مکلف است ظرف ۳۰ روز نسبت به رفع نقص اقدام و الا تقاضای وی با نظر هیأت رد می‌گردد.

تبصره - در خصوص درخواست‌هایی که از طریق دفترخانه ارسال می‌شود، در صورت عدم وصول مدارک به دبیرخانه هیات، ضمن ارسال اخطاریه به متقاضی، مراتب به دفترخانه نیز اخطار خواهد شد.

ماده ۶ - دبیرخانه مکلف است کلیه مراحل ثبت تقاضاها و ممیزی مدارک را در سیستم، ثبت و پس از تکمیل و تعیین نوبت مراتب را به متقاضی اعلام و پس از استعمال وضعیت ثبتی ملک و دریافت پاسخ، پرونده‌ها را به ترتیب نوبت جهت رسیدگی به هیات ارسال نماید. بدیهی است سوابق ثبت شده قابل تغییر نمی‌باشد و باید تحت شبکه در بانک اطلاعات واحد ثبتی و بانکهای دیگری که از طریق مرکز توسعه فناوری اطلاعات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور پیش‌بینی خواهد شد، نگهداری شود.

تبصره ۱ - چنانچه مالک رسمی ملک مورد تقاضا، نهاد عمومی غیردولتی باشد و شخص به صورت عادی ملک را خریداری و متقاضی ثبت باشد لازم است دبیر هیات ابتدا نظر دستگاه مربوط را اخذ و سپس در هیات مطرح نماید. در مواردی که نهاد عمومی غیردولتی صرفاً با انتقال اعیانی ملک موافقت نماید هیات با حفظ حقوق مالک نسبت به عرصه، رای به انتقال اعیانی به متقاضی خواهد داد.

تبصره ۲ - در رابطه با درخواست مرتبط به نسق زراعی دبیر هیات مکلف است پس از دریافت مستندات مربوط به میزان نسق اولیه، مراتب را به هیات ارائه نماید.

تبصره ۳ - هر گاه مورد تقاضا زمین مزروعی و یا باغ باشد و یا پلاک‌های ذیربط سابقه ملی یا موات داشته باشد، دبیر هیات موظف است حسب مورد پس از جلب نظر ادارات جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی پرونده را به هیات ارسال نماید.

ماده ۷ - نسبت به اشخاصی که قبلاً در اجرای مقررات ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک در موعد مقرر پرونده تشکیل داده‌اند ولی تا کنون پرونده آنها منتهی به صدور رأی و یا قرار بایگانی نگردیده، دبیرخانه مکلف است ضوابط مقرر در ماده ۵ آیین‌نامه با ارسال اخطاریه رفع نقص به متقاضیان، اقدام مقتضی را معمول نماید.

ماده ۸ - هیات در ساعت غیراداری در محل دبیرخانه تشکیل و با حضور همه اعضاء رسمیت می‌یابد و پس از بررسی مدارک و دلائل ارائه شده مبادرت به صدور رأی می‌نماید. در صورت نقص پرونده و ضرورت تحقیقات بیشتر و جلب نظر کارشناس، هیات قرار ارجاع به کارشناس منتخب را صادر می‌نماید. در صورتی که هیات تشخیص دهد درخواست متقاضی خارج از شمول مقررات قانون بوده و یا ملک مورد تقاضای ثبت از اراضی دولتی، ملی، موات، منابع طبیعی و عمومی باشد، رأی به

رد درخواست متقاضی صادر می‌کند.

تبصره - در صورتی که صدور سند مالکیت به نحو مفروز ممکن نباشد، هیأت می‌تواند با درخواست متقاضی پس از تعیین مأخذ شش‌دانگ با رعایت سایر مقررات رأی به صدور سند مالکیت مشاعی صادر نماید.

ماده ۹ - در مواردی که هیأت حضور متقاضی یا صاحبان عرصه و یا سایر اشخاص را برای ادای توضیح لازم بداند دبیر هیأت موظف است ترجیحاً از طریق پیامک یا آدرس الکترونیکی و در صورت عدم امکان با ارسال اخطار کتبی از آنان دعوت به عمل آورد. چنانچه دعوت‌شدگان در موعد مقرر حاضر نشوند هیأت برای نوبت دوم از آنان دعوت نموده و در صورت عدم مراجعه و اطمینان از اطلاع مخاطب در این خصوص، تصمیم مقتضی اتخاذ خواهد نمود.

ماده ۱۰ - کارشناس موظف است نسبت به امور ارجاعی ظرف مدت ۲۰ روز پس از دریافت قرار کارشناسی با حضور متقاضی به محل مراجعه و نقشه ارائه‌شده را با تصرفات فعلی و مدارک خرید تطبیق دهد و در صورتی که تصرفات مالکانه و بلامعارض متقاضی یا متقاضیان احراز شود و تصرفات وی با میزان خریداری و یا سهم مشاعی منطبق باشد صورتجلسه احراز تصرف حاوی «خلاصه وضعیت ثبتی ملک، آخرین مالک رسمی، نحوه خرید متقاضی از مالک و حدود آن، مساحت عرصه، قدمت اعیان، نوع ملک، حقوق ارتفاقی، شماره فرعی و اصلی، بخش، نحوه تصرفات ارزش عرصه و اعیان، نوع حد فاصل و پلاک مجاورین» را با ذکر سلسله ایادی تنظیم و به امضاء چهار نفر از مجاورین یا معتمدین محلی و نیز متقاضی رسانیده و به همراه نقشه ترسیمی به دبیر هیأت تسلیم نماید.

تبصره ۱ - در صورتی که تعداد متصرفین در یک پلاک ثبتی اعم از اصلی یا فرعی یا یک بلوک متعدد باشند و هیأت، ارجاع امر به کارشناس را ضروری بداند و انجام کارشناسی در توان واحد ثبتی نباشد رئیس واحد ثبتی مکلف است مراتب را به اداره کل ثبت استان جهت ارجاع به هیأت کارشناسی اعلام نماید. هیأت کارشناسی موظف است مطابق ضوابط آیین‌نامه ضمن بازدید از محل و تطبیق مدارک متقاضیان با محل و سوابق ثبتی، گزارش و نظر کارشناسی را به تفکیک هر تقاضا به نحو مستند به هیأت ارائه نماید.

تبصره ۲ - عدم پرداخت هزینه کارشناسی توسط تعدادی از متقاضیان قطعات مفروزی مانع از انجام کار کارشناسی نسبت به تقاضای سایر متقاضیان که هزینه کارشناسی را پرداخت نموده‌اند، نخواهد بود.

تبصره ۳ - در صورت اعتراض متقاضی به گزارش کارشناس منتخب، هیأت می‌تواند کارشناس دیگری را جهت تجدید نظر کارشناسی تعیین نماید.

تبصره ۴ - چنانچه کارشناس در مهلت مقرر نظر کارشناسی خود را ارائه ننماید، موضوع در هیأت مطرح و در صورت لزوم نسبت به تعیین کارشناس دیگر اقدام خواهد شد. در صورت مساحمه کارشناس و تکرار آن، موضوع در هیأت مطرح و نام وی از لیست کارشناسان حذف و از ارائه کار جدید به وی خودداری خواهد شد. در صورتی که واحد ثبتی از جهت تعداد کارشناس دارای محدودیت بوده و یا پاسخگوی امور ارجاعی نباشد، رئیس واحد ثبتی با همکاری مدیرکل ثبت اسناد و املاک استان کارشناسان را از واحدهای دیگر انتخاب و به هیأت معرفی می‌نماید.

ماده ۱۱ - نسبت به املاکی که تشخیص حدود واقعی آن امکان‌پذیر نمی‌باشد کارشناس یا هیأت کارشناسی موظف است با رعایت ماده ۴ قانون مساحت کل پلاک را پس از کسر گذرهای احداثی مشخص و تناسب تصرفات متقاضی نسبت به سهم مشاعی وی را به هیأت گزارش نماید.

تبصره - در صورتی که ملک دارای تعارض در سوابق ثبتی بوده و یا مشمول مقررات ماده یک قانون نباشد، کارشناس مستنداً گزارش لازم را در فرم جداگانه تهیه و به هیأت تسلیم می‌نماید.

ماده ۱۲ - دبیر هیأت مکلف است نسبت به پرونده‌هایی که به کارشناس ارجاع شده پس از وصول نظریه کارشناس و

استعلام وضعیت ثبتی، پرونده را به هیأت ارائه نماید. چنانچه ملک مورد تقاضا جاری و دارای سابقه اعتراض باشد و نتیجه آن مشخص نگردیده باشد، دبیر هیأت موضوع را از مرجع قضائی مربوط استعلام و در خصوص سایر محدودیت‌ها پس از انجام مکاتبات لازم نتیجه را به هیأت ارسال می‌نماید.

ماده ۱۳ - دبیر هیأت مکلف است کلیه آراء صادره از هیأت را در بانک اطلاعات مربوط ثبت و عندالاجتضاء جهت اجرا به واحد ثبتی ارسال نماید. واحد ثبتی مکلف است پس از انتشار آگهی موضوع ماده ۳ قانون، در رابطه با املاکی که قسمتی از آن درخواست ثبت نشده است با رعایت ماده ۱۳ قانون پس از تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود، آگهی نوبتی و تحدید حدود را بصورت هم زمان منتشر نماید و در خصوص املاکی که سابقه تحدید حدود، ندارد، آگهی تحدید حدود را بصورت اختصاصی منتشر نماید. در آگهی ماده ۳ لازم است نام و نام خانوادگی متقاضی یا متقاضیان، پلاک اصلی و فرعی ملک، محل وقوع آن، نوع، مساحت و نام و نام خانوادگی مالک رسمی قید گردد. در صورت وقوع اشتباه در موارد فوق، آگهی مذکور تجدید خواهد شد.

ماده ۱۴ - صدور سند مالکیت منوط به تأیید صحت انتشار آگهی و عدم وصول اعتراض و یا تعیین تکلیف اعتراض و نیز پرداخت هزینه‌های متعلقه می‌باشد. در خصوص املاک جاری پس از تأیید موارد فوق و نیز حصول اطمینان از انجام عملیات ثبتی، مبادرت به صدور سند مالکیت خواهد شد.

ماده ۱۵ - کارشناسان منتخب باید علاوه بر دارا بودن صلاحیت‌های عمومی و فقدان پیشینه سوء واجد یکی از شرایط زیر باشند:

الف - دارندگان مدارک کارشناسی و بالاتر در رشته‌های حقوق یا نقشه‌برداری با داشتن حداقل ۲ سال سابقه کار و سایر رشته‌ها با داشتن حداقل ۴ سال سابقه کار در امور تخصصی ثبتی.

ب - دارندگان مدارک کاردانی در رشته حقوق با گرایش علوم ثبتی با داشتن حداقل ۵ سال سابقه کار و سایر رشته‌ها با داشتن حداقل ۷ سال سابقه کار در امور تخصصی ثبتی.

ج - دارندگان مدرک دیپلم با داشتن حداقل ۱۰ سال سابقه کار در امور تخصصی ثبتی.

ماده ۱۶ - چنانچه آراء هیأت‌ها در حین انشاء دچار سهو قلم و یا اشتباه جزئی گردد و این ایراد خللی به اساس رأی وارد ننماید، هیأت تا قبل از ثبت ملک در دفتر املاک می‌تواند نسبت به تصحیح رأی اقدام نماید. در صورت ثبت ملک در دفتر املاک، مراتب در هیأت نظارت مطرح و اتخاذ تصمیم خواهد شد.

ماده ۱۷ - میزان هزینه کارشناس به شرح زیر تعیین خواهد شد و باید قبل از شروع کار توسط متقاضی به حساب خاص در خزانه داری کل کشور واریز گردد:

الف (اصلاحی ۲۳، ۰۵، ۱۴۰۰): دستمزد کارشناسی ساختمان‌ها و تأسیسات:

۱ - تا ۲۰۰ مترمربع مقطوعاً ۶۰۰/۰۰۰ ریال

۲ - بیش از ۲۰۰ مترمربع تا ۵۰۰ مترمربع مقطوعاً ۸۰۰/۰۰۰ ریال

۳ - بیش از ۵۰۰ مترمربع تا ۱۰۰۰ مترمربع مقطوعاً ۱/۰۰۰/۰۰۰ ریال

۴ - مازاد بر ۱۰۰۰ مترمربع به ازای هر مترمربع ۸۰۰ ریال (حداکثر ۱۸ میلیون ریال)

ب (اصلاحی ۲۳، ۰۵، ۱۴۰۰) - دستمزد کارشناسی اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی:

۱ - تا یک هکتار ۱/۰۰۰/۰۰۰ ریال

۲ - در مواردی که مساحت ملک بیش از یک هکتار باشد به ازای هر هکتار مازاد، ۱۵ درصد به دستمزد اضافه می‌شود و حداکثر ۸ میلیون ریال است.

تبصره- در صورتی که حسب تشخیص هیأت انجام کار کارشناسی به کارشناس رسمی محول گردد، هزینه کارشناسی مطابق با تعرفه کارشناسان رسمی پرداخت خواهد شد.

ماده ۱۸- هیأت حل اختلاف پس از وصول نظر کارشناسی، دستور پرداخت دستمزد را به رئیس واحد ثبتی خواهد داد.
ماده ۱۹ (اصلاحی ۲۳، ۵، ۱۴۰۰)- در اجرای تبصره ماده ۱۷ قانون و به منظور ایجاد زیر ساخت لازم و پرداخت حق الزحمه اعضا هیات و سایر کارکنان، از متقاضیان موضوع این قانون برای هر پرونده پنج درصد بر مبنای ارزش منطقه‌ای اخذ و به حساب خاص در خزانه‌داری کل کشور واریز و به شرح زیر هزینه می‌شود.

الف- حق الزحمه هر یک از اعضای هیأت‌های حل اختلاف به ازای هر رای ۱۵۰/۰۰۰ ریال

ب- حق الزحمه دبیر هیأت حل اختلاف به ازای هر پرونده ۲۰ هزار ریال

ماده ۲۰ (اصلاحی ۲۳، ۵، ۱۴۰۰)- از هر یک از متقاضیان در موقع ثبت نام مبلغ ۹۰۰/۰۰۰ ریال از محل وجوه موضوع تبصره ماده ۱۷ قانون به صورت علی‌الحساب اخذ و به حسابی که به همین منظور افتتاح شده واریز می‌شود.

تبصره ۱ (اصلاحی ۲۳، ۵، ۱۴۰۰)- وجوه دریافتی مزبور تا مرحله صدور سند مالکیت به صورت علی‌الحساب تلقی می‌گردد.

تبصره ۲ (اصلاحی ۲۳، ۵، ۱۴۰۰)- حق الزحمه اعضا و دبیر هیات پس از صدور رأی قابل پرداخت می‌باشد.

ماده ۲۱- در راستای ایجاد زیرساخت لازم و ارتقاء سطح کیفی و جبران کسری هزینه استانی که موجودی حساب آنها تکافوی پرداخت‌های مقرر را نمی‌نماید و نیز تأمین تجهیزات، امکانات، خودرو، پرداخت حق الزحمه به افرادی که به تشخیص سازمان به نحوی در اجرای اهداف موضوع قانون منشاء اثر بوده‌اند و همچنین تأمین و ترغیب نیروی انسانی مورد نیاز واحدهای ثبتی و احداث، توسعه و تجهیز ساختمانها و سایر هزینه‌های مورد نیاز واحدهای ثبتی، وجوه مأخوذ با اولویت پرداخت حق الزحمه هیات‌ها تحت نظر رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک هزینه خواهد شد.

این آیین‌نامه در ۲۱ ماده و ۱۵ تبصره در تاریخ ۱۳۹۱/۴/۲۵ به تصویب رئیس قوه قضائیه رسید و از این تاریخ لازم‌الاجراء می‌باشد.

قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ با آخرین اصلاحات تا تاریخ ۱۳۸۹/۹/۲۸ - مجلس شورای اسلامی

ماده ۱- به منظور تأمین مسکن و سهولت دسترسی فاقدین مسکن به ویژه گروه‌های کم‌درآمد به خانه مناسب، ارتقاء کیفی و کمی مسکن تولیدی کشور، حمایت از سرمایه‌گذاری در امر تولید مسکن با استفاده از فناوری‌های نوین و تولید صنعتی مسکن، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی و مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی موجود، دولت موظف است از طریق حمایت‌های لازم از قبیل تأمین زمین مناسب و کاهش یا حذف بهای زمین از قیمت تمام‌شده مسکن، تأمین تسهیلات بانکی ارزان قیمت، اعمال معافیت‌های مالیاتی و تأمین سایر نهاده‌های مورد نیاز بخش مسکن در چهارچوب مفاد این قانون، تدوین نظامات و مقررات ملی ساخت و ساز و اعمال نظارت بر تحقق آنها و افزایش ظرفیت سرمایه‌گذاری در بخش تولید و عرضه مسکن با هدف تأمین مسکن برای فاقدین مسکن (جهت هر خانوار یک بار) با رعایت مقررات ملی ساختمان و الگوی مصرف مسکن و اصول شهرسازی و معماری اقدام نماید.

ماده ۲- به دولت اجازه داده می‌شود نسبت به واگذاری زمین تحت تملک خود با اعمال تخفیف، تقسیط یا واگذاری حق بهره‌برداری به صورت اجاره‌ای ارزان قیمت در قالب برنامه‌های ذیل اقدام نماید:

۱. حمایت از تولید و عرضه مسکن اجاره‌ای توسط بخش غیردولتی متناسب با مدت بهره‌برداری از واحد مسکونی به صورت اجاره‌ای.
 ۲. حمایت از تولید و عرضه مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد اعضاء تعاونی‌های مسکن یا تحت پوشش نهادهای متولی این گروه‌ها یا خیرین مسکن‌ساز یا سایر تشکلهای غیردولتی مرتبط.
 ۳. حمایت از تولید و عرضه مسکن (اجاره و اجاره به شرط تملیک) از طریق نهادهای غیردولتی، دستگاه‌های متولی گروه‌های کم‌درآمد و خیرین و واقفین مسکن‌ساز.
 ۴. حمایت از تولید انبوه و عرضه مسکن توسط بخش غیردولتی با استفاده از فناوری‌های نوین و رعایت الگوی مصرف مسکن.
 ۵. حمایت از سرمایه‌گذاری‌های داخلی و خارجی در اجراء طرح‌های تولید مسکن.
 ۶. حمایت از احداث مجموعه‌های مسکونی خاص اقشار کم‌درآمد و محروم توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین مسکن‌ساز (با معرفی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی).
 ۷. حمایت از بهسازی و نوسازی و تولید و عرضه مسکن در بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی توسط بخش غیردولتی.
 ۸. حمایت از کیفیت ساخت و ساز واحدهای مسکونی از طریق پرداخت بخشی از هزینه‌های بیمه کیفیت.
- ماده ۳-** به منظور برنامه‌ریزی تأمین مسکن شهری و روستایی، وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است متناسب با رشد جمعیت کشور و مهاجرت، طرح جامع توسعه بیست‌ساله مسکن برای کلیه شهرها و روستاها را بر اساس مقررات این قانون و سایر مقررات مربوط تا پایان قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران تهیه و با تصویب هیئت وزیران اجراء نماید.
- ماده ۴-** بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است با انجام مطالعات امکان‌سنجی و شناسایی اراضی مستعد توسعه کالبدی روستاها، نسبت به انجام طراحی و تفکیک اراضی واقع در محدوده روستاها اقدام نماید.

کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی که صد درصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد موظفند اراضی واقع در محدوده روستاها را به صورت رایگان به منظور تسهیل در امر تولید و عرضه مسکن روستایی به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی واگذار نمایند.

ماده ۵- وزارت مسکن و شهرسازی و نهادهای واگذارکننده زمین موظفند تمهیداتی را فراهم آورند تا آماده‌سازی اراضی واگذاری شامل (اجراء جوی، جدول، آسفالت، شبکه‌های تأسیسات زیربنایی و احداث مساجد) در کوتاه‌ترین زمان ممکن انجام گیرد. شروع عملیات ساخت بناها متناسب با انجام آماده‌سازی مجاز می‌باشد و در طرح‌های شهرهای مربوط جانمایی خدمات روستایی (مانند طرح‌ها و پروژه‌های آموزشی، بهداشتی و غیره) صورت گرفته و زمین آن بر اساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت - مصوب ۱۳۸۰ - به دستگاه‌های مربوط واگذار خواهد

شد.

تبصره - دولت مکلف است اعتبارات مورد نیاز تأمین فضاهای آموزشی موضوع این ماده را در بودجه‌های سنواتی پیش‌بینی نماید. از تاریخ تصویب این قانون ماده واحده قانون الحاق چهار تبصره به ماده (۱۸) قانون تشکیل شوراهای آموزش و پرورش استان‌ها، شهرستانها و مناطق کشور مصوب ۱۳۷۹/۲/۲۱ مجلس شورای اسلامی لغو می‌گردد.

ماده ۶ - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است نسبت به مطالعه و مکان‌یابی جهت تأمین اراضی مورد نیاز در قالب انواع طرح‌های توسعه شهری به صورت متصل (با اولویت توسعه درونی)، منفصل (ایجاد مجتمع‌های مسکونی، شهرک‌ها و شهرهای جدید) و همچنین توسعه سکونتگاه‌های موجود در پهنه سرزمین با رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی اقدام نماید. کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی که صد درصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد مکلفند نسبت به واگذاری رایگان اراضی در اختیار خود که در چهارچوب مکان‌یابی‌های موضوع این قانون واقع می‌گردند به استثناء مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط‌زیست به وزارت مسکن و شهرسازی حسب درخواست وزارتخانه مذکور با فوریت اقدام نمایند.

ماده ۷ - در صورتی که اراضی با مالکیت بخش غیردولتی در درون طرح‌های مکان‌یابی قرار گیرند و مالکان آنها متقاضی اجراء برنامه‌های مسکن موضوع این قانون باشند در اولویت بوده و طبق برنامه زمان‌بندی که به تأیید وزارت مسکن و شهرسازی می‌رسد توسط مالکین اراضی، احداث خواهد گردید. وزارتخانه مذکور در صورت تمایل مالکین نسبت به معاوضه یا تهاتر با سایر اراضی ملکی خود یا خرید آنها به قیمت کارشناسی روز اقدام خواهد نمود.

ماده ۸ - کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی که صد درصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد مکلفند به منظور کمک به تأمین مسکن کارکنان شاغل و بازنشسته فاقد مسکن و متقاضی خرید یا ساخت مسکن مطابق با الگوی مصرف مسکن، خانه‌های سازمانی در مالکیت خود را پس از پایان مدت اجاره استفاده‌کنندگان فعلی حسب آیین‌نامه مربوطه بدون الزام به رعایت قانون فروش خانه‌های سازمانی مصوب ۱۳۶۵/۷/۹ از طریق مزایده عمومی یا به ساکنین واجد شرایط (فاقدین زمین یا واحد مسکونی یا سابقه در بانک اطلاعات وزارت راه و شهرسازی) تا ۲۰۰ متر مربع به شرط قابل تفکیک بودن یا قیمت کارشناسی روز و مزاد بر ۲۰۰ مترمربع غیرقابل تفکیک با ده درصد (۱۰٪) اضافه قیمت کارشناسی روز و مزاد بر ۲۰۰ مترمربع قابل تفکیک آن نیز به روش مزایده عمومی با اولویت ایثارگران و فرزندان شهدا به فروش رسانده، وجوه حاصل را به حسابی که به وسیله خزانه‌داری کل کشور در بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران افتتاح می‌شود واریز نمایند تا معادل صد درصد (۱۰۰٪) آن در بودجه‌های سنواتی منظور و به شرح ذیل مورد استفاده قرار گیرد:

۱. معادل بیست درصد (۲۰٪) وجوه برای پرداخت ودیعه و اجاره مسکن سازمانی به منظور استفاده کارکنان شاغل در مشاغل کلیدی به تشخیص بالاترین مقام دستگاه.

۲. معادل هشتاد درصد (۸۰٪) وجوه وصولی در اختیار دولت قرار خواهد گرفت تا در جهت تأمین نیاز فاقدین مسکن واجد شرایط در قالب برنامه‌های این قانون هزینه نماید.

۳. هزینه‌های تفکیک، افراز، نقل و انتقال و صدور سند مالکیت به عهده خریدار است. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و شهرداری‌ها موظفند کلیه اقدامات اجرائی لازم را به انجام رسانند.

۴. خانه‌های سازمانی واقع در شهرهای محروم و یا شهرهای مرزی بر اساس اعلام وزارت کشور و نیز شهرهای زیر بیست و پنج هزار نفر جمعیت بر اساس اعلام مرکز آمار ایران از شمول مقررات این ماده مستثنی می‌باشند.

تبصره - آیین‌نامه اجرایی این ماده ظرف مدت یک‌ماه از تاریخ تصویب این قانون بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

ماده ۹ - به منظور تأمین بخشی از اعتبارات مورد نیاز اجراء این قانون وزارت مسکن و شهرسازی با تصویب دولت بخشی از اراضی در مالکیت خود را به قیمت کارشناسی روز از طریق مزایده عمومی به فروش می‌رساند.

ماده ۱۰ - رسیدگی قضایی در خصوص دعاوی احتمالی و پرونده‌های مطروحه مرتبط با اجرای قوانین مربوط به اراضی شهری از جمله قانون

زمین شهری، قانون اراضی شهری و این قانون در شعب تخصصی و خارج از نوبت رسیدگی خواهد شد و دولت از پرداخت هزینه دادرسی ناشی از اجرای آن معاف می‌باشد.

ماده ۱۱- دولت مکلف است با هدف بهسازی فضاهای سکونت روستاها و نوسازی مسکن روستایی از طریق تهیه و اجرای طرح هادی روستاها، تأمین تسهیلات بانکی ارزان قیمت جهت ساخت مسکن روستایی، حفظ بافت با ارزش روستایی و توسعه و ترویج الگوی معماری بومی و استفاده از مصالح با دوام و شیوه‌های جدید ساخت در پیوند با فناوری بومی از بهسازی محیط و مسکن روستایی توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و از محل اعتبارات موضوع این قانون و یا سایر اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای، به گونه‌ای حمایت نماید که اهداف کمی برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران در بخش مسکن روستایی سالانه حداقل دویست هزار (۲۰۰/۰۰۰) واحد (طی ده سال دو میلیون واحد) و بهسازی محیط این روستاها (تهیه و اجرای طرح‌های هادی) کلیه روستاهای بالای بیست خانوار محقق گردد.

ماده ۱۲- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران صرفاً جهت احداث واحدهای مسکونی و بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونت‌گاه‌های غیررسمی و پرداخت وام قرض الحسنه اجاره مسکن (جهت اسکان موقت) موضوع این قانون از طریق بانک‌های عامل نسبت به تأمین و پرداخت تسهیلات بلندمدت در قالب سهمیه مشخصی از کل تسهیلات بانکی که در ابتدای هر سال توسط دولت تعیین می‌گردد، اقدام می‌نماید. این تسهیلات پس از ساخت واحدهای مسکونی قابل انتقال به خریداران بوده و شرایط اعطای تسهیلات و بازپرداخت‌ها با پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۳- وزارت بازرگانی موظف است با همکاری وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور تمهیدات لازم برای تعیین صلاحیت دفاتر املاک و مستغلات و نحوه نظارت بر عملکرد آنها را تدوین و به مورد اجراء گذارد.

ماده ۱۴-

۱. وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است با همکاری بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و وزارت مسکن و شهرسازی از طرق زیر منابع مالی مورد نیاز برای تولید مسکن در کشور را تأمین نماید:

- ایجاد بازار رهن ثانویه و انتشار اوراق مشارکت به پشتوانه تسهیلات رهنی.
- راه‌اندازی شرکت‌های تأمین سرمایه در حوزه مسکن.
- استفاده از شرکت‌های واسپاری (لیزینگ) در تأمین منابع مالی تولید مسکن به صورت اجاره و اجاره به شرط تملیک.
- انتشار اوراق مشارکت و سایر ابزارهای مالی اسلامی مانند صکوک و استصناع با سرسیدهای مختلف.
- جذب مشارکت و سرمایه سرمایه‌گذاران خارجی در تولید انبوه مسکن.
- استفاده از صندوق‌های سرمایه‌گذاری مشترک در داخل و خارج با هدف جذب منابع برای تولید انبوه مسکن.

تبصره- کلیه ابزارها و اوراق مالی منتشره در بازار سرمایه محور همانند صکوک مطابق اوراق مشارکت از مالیات معاف می‌باشد.

۲. دولت موظف است از طرق زیر نسبت به افزایش سرمایه بانک مسکن اقدام نماید.

- اعاده معادل سود و مالیات واریزی بانک در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶ به خزانه.
- انتقال اقساط وصولی وجوه اداره شده.

تبصره- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است با همکاری وزارتین امور اقتصادی و دارایی و مسکن و شهرسازی ظرف مدت سه ماه روش‌های حمایت نظام بانکی از سرمایه‌گذاری در تولید انبوه مسکن را پس از تأیید شورای پول و اعتبار و تصویب هیئت وزیران به بانک‌ها ابلاغ نماید.

۳. وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی ظرف مدت سه ماه ساز و کار توسعه خدمات بیمه‌ای در امر تولید مسکن جهت تصویب در هیئت وزیران را ارائه نماید.

۴. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف مدت سه ماه، راهکارهای تولید، واردات و به‌کارگیری ماشین‌آلات و ابزار تولید محصولات

صنعتی تولید مسکن انبوه را به هیئت وزیران پیشنهاد نماید.

تبصره- به منظور خودکفایی کشور در تولید ابزار و ماشین‌آلات و مصالح تولید مسکن، دولت مکلف است ارز مورد نیاز واردات اقلام فوق را در قالب بودجه‌های سنواتی پیش‌بینی و منظور نماید.

۵. آیین‌نامه اجرایی این ماده ظرف مدت دوماه پس از ابلاغ با پیشنهاد مشترک وزارت امور اقتصادی و دارایی، وزارت مسکن و شهرسازی و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۵- اراضی بایر با کاربری مسکونی در محدوده شهرهایی که دولت تعیین می‌کند سالانه مشمول مالیات به نرخ دوازده درصد (۱۲٪) بر مآخذ ارزش معاملاتی می‌باشد. مالکان این قبیل اراضی مکلفند مالیات بر اراضی بایر خود را هر سال با تسلیم اظهارنامه مالیاتی مربوط تا آخر اردیبهشت ماه سال بعد به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم و مالیات متعلق را ظرف همین مدت پرداخت نمایند.

تبصره ۱- مالکینی که خود یا افراد تحت تکفل آنها فاقد مسکن بوده و مالک یک یا چند قطعه اراضی بایر باشند، تا سقف یک هزارمتر مربع مشمول پرداخت مالیات موضوع این ماده نخواهند بود.

تبصره ۲- آن دسته از زمین‌های بایری که به تشخیص شهرداری محل یا مراجع ذیصلاح با موافقت قانونی ساخت و ساز مواجه باشند از شمول این ماده مستثنی می‌باشند.

تبصره ۳- شهرداری‌ها موظفند از تاریخ تصویب این قانون ظرف مدت شش ماه، اراضی بایر با کاربری مسکونی مشمول این ماده واقع در محدوده شهرداری خود را شناسایی و مشخصات کامل آن را به حوزه مالیاتی محل اعلام نمایند.

تبصره ۴- در مواردی که انتقال، قهری است تا زمانی که کوچک‌ترین فرد انتقال‌گیرنده کمتر از بیست سال سن داشته باشد زمین مورد نظر مشمول مالیات موضوع این قانون نخواهد بود.

ماده ۱۶- کلیه طرح‌های تولید مسکن ویژه گروه‌های کم‌درآمد و طرح‌های تولید مسکن در بافت‌های فرسوده شهرها مشمول تخفیف حداقل پنجاه درصد (۵۰٪) هزینه‌های عوارض ساخت و تراکم ساخت و تقسیط بدون کارمزد باقیمانده می‌باشد.

دولت موظف است معادل صد درصد (۱۰۰٪) تخفیف اعمال شده از سوی شهرداری‌ها ناشی از اجرای این قانون و سایر قوانین را در لوایح بودجه سنواتی منظور و پرداخت نماید.

ماده ۱۷- به منظور هماهنگی، پیگیری تأمین نهاده‌های مورد نیاز تولید و عرضه مسکن از جمله زمین، مصالح ساختمانی، خدمات زیربنایی و رونمایی مجوزها و عوارض مربوطه، بسترسازی و تسهیل جریان تحقق مفاد این قانون در هر استان شورای مسکن استان با ترکیب زیر تشکیل می‌گردد.

۱. استاندار (رئیس شورا).

۲. رئیس سازمان مسکن و شهرسازی (دبیر شورا).

۳. رئیس سازمان جهاد کشاورزی.

۴. مدیرکل آموزش فنی و حرفه‌ای.

۵. مدیرکل تعاون.

۶. مدیرکل ثبت اسناد و املاک.

۷. معاون استاندار و رئیس سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان.

۸. مدیرعامل شرکت توزیع برق.

۹. مدیرعامل شرکت آب و فاضلاب شهری و روستایی استان.

۱۰. مدیرعامل شرکت گاز.

۱۱. مدیرعامل شرکت مخابرات.

۱۲. شهردار شهر مربوط (حسب مورد).

۱۳. رؤسای بانک‌ها در استان (حسب مورد).

۱۴. مدیرکل بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.

۱۵. مدیرکل بنیاد شهید و امور ایثارگران.

۱۶. مدیرکل تأمین اجتماعی.

۱۷. رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان.

تبصره- شرح وظایف تفصیلی این شورا به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۸- دولت موظف است به منظور تحقق اهداف و برنامه‌های این قانون، اعتبارات مورد نیاز را به میزان سالانه حداقل مبلغ ده هزار میلیارد (۱۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال جهت سال‌های باقیمانده از قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران از محل درآمدهای عمومی در بودجه‌های سنواتی پیش‌بینی و تأمین نماید. اعتبارات مذکور صددرصد (۱۰۰٪) تخصیص یافته تلقی شده و وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است از محل بخشی از اعتبارات یادشده در قالب کمک سود تسهیلات بانکی یا منابع وجوه اداره شده از طریق انعقاد قرارداد با بانک‌های عامل زمینه لازم را برای اعطای تسهیلات ارزان قیمت و هدفمند کردن یارانه‌ها به منظور اجرای این قانون فراهم نماید. تسهیلات موضوع این قانون بر اساس شاخص‌های برنامه مسکن کشور بین استان‌های مختلف توزیع و شورای مسکن هر استان موظف است بر اساس مفاد این قانون و در چهارچوب برنامه‌های ابلاغی با به‌کارگیری تسهیلات و اعتبارات مربوط به آن استان اقدام و گزارش عملکرد را هر سه ماه یکبار به وزارت مسکن و شهرسازی اعلام نماید.

ماده ۱۹- دولت مکلف است نسبت به برنامه‌ریزی تولید و تأمین مصالح مورد نیاز بخش مسکن اقدام و از تولید مصالح استاندارد با فناوریهای نوین حمایت و در صورت نیاز به واردات، مجوز ورود آنها را بدون تعرفه صادر کرده و از تولید و ورود مصالح غیراستاندارد تحت هرشرایطی جلوگیری نماید.

ماده ۲۰- دولت مکلف است از فرهنگ غنی ایرانی- اسلامی در حوزه معماری و شهرسازی و ارتقای کیفیت طرح‌ها، توجه به مبانی و رعایت هویت ایرانی- اسلامی در کلیه طرح‌های شهرسازی، معماری و تولید مسکن صیانت نماید.

ماده ۲۱- وزارت کار و امور اجتماعی موظف است برنامه‌ریزی لازم به منظور آموزش و تربیت کارگران ماهر مورد نیاز اجرای این قانون در زمینه‌های جزف ساختمانی (موضوع ماده «۴» قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان) را با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی و با بهره‌گیری از اعتبارات موضوع این قانون تهیه و حداکثر ظرف مدت سه ماه جهت تصویب به هیئت وزیران ارائه نماید به گونه‌ای که حداکثر پس از پنج سال از اجراء این قانون کلیه کارگران ساختمانی ملزم به داشتن کارت مهارت اخذ شده از واحدهای آموزش فنی و حرفه‌ای مجاز باشند.

ماده ۲۲- دولت مکلف است کلیه تخفیف‌ها و یارانه‌ها و دیگر هزینه‌های حمایتی ناشی از احکام این قانون را از محل ماده (۱۵) این قانون در بودجه سنواتی پیش‌بینی و پرداخت نماید.

ماده ۲۳- سازمان تأمین اجتماعی موظف است جهت دریافت حق بیمه از کلیه سازندگان مسکن به شرح زیر اقدام و مقاصد حساب مربوط را صادر نماید.

- کارکنان ثابت براساس قانون تأمین اجتماعی.

- کارکنان فصلی براساس قانون بیمه اجباری کارگران ساختمانی.

ماده ۲۴- آیین‌نامه اجرایی این قانون توسط وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت کشور و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور تهیه و به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

قانون فوق مشتمل بر بیست و چهارماده و ده تبصره در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ بیست و پنجم اردیبهشت ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و هفت مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۷/۳/۲ به تأیید شورای نگهبان رسید.

آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

مصوب ۱۳۸۸/۷/۲۰ - هیئت وزیران

فصل اول - تعاریف

ماده ۱- اصطلاحات مندرج در این آیین‌نامه در معانی مشروح زیر به کار می‌روند:

۱. **فاقدین مسکن:** افراد سرپرست خانواری که خود و افراد تحت تکفل آنان از تاریخ ۱۳۸۴/۱/۱ (تاریخ اجرای قانون برنامه چهارم توسعه) فاقد زمین مسکونی یا واحد مسکونی بوده و از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ از هیچ یک از امکانات دولتی یا امکانات نهادهای عمومی غیر دولتی مربوط به تأمین مسکن شامل زمین، واحد مسکونی و یا تسهیلات یارانه‌ای خرید و یا ساخت واحد مسکونی استفاده نکرده باشند.

۲. **متقاضیان واحد شرایط:** متقاضیانی هستند که حائز شرایط زیر باشند:

۳. **گروه‌های کم درآمد:** خانوارهایی که درآمد ماهیانه آنان حسب مورد کمتر از دو برابر حداقل حقوق موضوع قانون کار و یا قوانین مربوط به استخدام کشوری باشد.

۴. **مسکن گروه‌های کم درآمد:** مسکنی که در قالب برنامه‌های تولید و عرضه مسکن اجاره‌ای، اجاره به شرط تملیک و واگذاری حق بهره‌برداری از زمین، احداث می‌گردد. همچنین واحدهای مسکونی احداث شده توسط خیرین مسکن‌ساز و واحدهای مسکونی که توسط نهادهای حمایتی به قیمت تمام‌شده واگذار می‌گردند.

۵. **طرح آماده‌سازی:** طرح آماده‌سازی عبارت است از تهیه نقشه‌های اولیه که حسب مورد شامل جانمایی مجموعه، روابط میان بلوک‌ها و واحدها، نمای ساختمان‌ها و مصالح مورد استفاده و بکارگیری فرهنگ معماری غنی ایران - اسلامی با رعایت عدم اشraf به فضاهای داخلی واحدها می‌باشد.

۶. **آماده‌سازی زمین:** فعالیت‌هایی که به منظور بهره‌برداری از اراضی خام برای آماده‌سازی جهت احداث و بهره‌برداری ضروری می‌باشد که شامل تسطیح زمین، اجرای جوی، جدول، زیر سازی و آسفالت معابر، شبکه‌های تأسیسات زیربنایی و احداث مساجد است.

۷. **تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی:** خدمات زیربنایی شامل انتقال شبکه‌های آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن از مبدأ تا محل زمین مورد نظر و خدمات روبنایی شامل احداث اماکن عمومی از قبیل فضاهای آموزشی، بهداشتی، فرهنگی و فضای سبز است.

۸. **تعاونی‌های تأمین مسکن:** تعاونی‌هایی که در اجرای ماده (۲۷) قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۷۰ - تأسیس شده باشند و موضوع فعالیت آنان منحصر به تأمین مسکن اعضا باشد.

۹. **اسکان موقت:** فرایند جا به جایی و استقرار ساکنین در دوره احیا و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری به صورت اجاره‌ای و اسکان موقت.

۱۰. **نظام اجاره‌ای حرفه‌ای:** نظامی که بر اساس آن اشخاص حقوقی یا حقیقی به سرمایه‌گذاری و عرضه واحدهای مسکونی اجاره‌ای به صورت انبوه مبادرت می‌نمایند.

۱۱. **شرکت‌های واسپاری:** شرکتی که تحت نظارت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران فعالیت می‌نماید و با تأمین منابع مالی برای احداث و یا حمایت از احداث و تولید واحدهای مسکونی حق استفاده از آن را در قبال دریافت مبلغ مشخصی به دیگران منتقل می‌کند.

۱۲. **تأییدیه فنی:** مدرک رسمی نشان‌دهنده قابلیت تولید یک سیستم از لحاظ فنی، اجرایی و شرایط کشور که پس از راه‌اندازی خط تولید

باید گواهینامه قتی دریافت کند.

۱۳. کارشناس رسمی: کارشناس رسمی دادگستری و کارشناس رسمی موضوع ماده (۲۷) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۸۴ - می‌باشد.

۱۴. سکونتگاه غیر رسمی: بافت‌هایی که به طور عمده مهاجرین روستایی و محرومان شهری را در خود جای داده‌اند و بدون مجوز و خارج از برنامه‌ریزی رسمی و قانونی توسعه شهری (طرح‌های جامع و تفصیلی) در درون یا خارج از محدوده قانونی شهرها به وجود آمده‌اند.

۱۵. کارگروه مسکن: کارگروه موضوع تصویب‌نامه شماره ۲۹۳۳۸/ت ۴۰۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹

۱۶. قانون: قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب ۱۳۸۷ -

فصل دوم - برنامه‌های واگذاری زمین به منظور تولید و عرضه مسکن شهری

الف - برنامه ساخت و عرضه مسکن اجاره‌ای

ماده ۲ - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با هدف افزایش سرمایه‌گذاری در تولید و عرضه واحدهای اجاره‌ای جدید، نیاز استان‌های مختلف کشور را برآورد و برنامه اجرایی تحقق هدف مذکور را از طریق حمایت از استقرار نظام اجاره‌ای حرفه‌ای توسط بخش غیردولتی با رویکرد گروه‌های کم درآمد پیگیری نماید.

تبصره ۱ - کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع ماده (۳) این آیین‌نامه که اقدام به ساخت و عرضه مسکن اجاره‌ای می‌نمایند، مجازند به منظور استقرار نظام اجاره‌ای حرفه‌ای رأساً و یا از طریق نهادهای اجاره‌داری بخش غیر دولتی، نسبت به بهره‌برداری اجاره‌ای واحدهای احداث شده اقدام می‌نمایند.

تبصره ۲ - اشخاص یادشده موظفند در دوره تعهد اجاره‌داری، قراردادهای اجاره سالان G خود را که در چارچوب اصول اعلامی توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه می‌گردد، در بانک اطلاعات املاک و ساختمان کشور به ثبت برسانند. در غیر این صورت، تسهیلات و سایر حمایت‌های مقرر در این برنامه بر مبنای قیمت روز (زمان پرداخت) محاسبه و از آنان دریافت خواهد شد.

ماده ۳ - تسهیلات مسکن اجاره‌ای شامل کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی به شرح زیر می‌گردد:

الف - سازمان‌ها و نهادهای عمومی غیردولتی متولی گروه‌های کم درآمد، سازمان بهزیستی، شهرداری‌ها، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین و واقفین مسکن‌ساز با معرفی بنیاد یادشده.

ب - صندوق‌های تأمین اجتماعی، تعاون، بازنشستگی کشوری و لشکری و سایر صندوق‌های مالی و اعتباری.

ج - موسسات مالی، اعتباری و شرکت‌های دارای مجوز از مراجع صالح.

د - سرمایه‌گذاران حقیقی و حقوقی بخش خصوصی و تعاونی.

ماده ۴ - اشخاص موضوع بند (الف) ماده (۳) این آیین‌نامه از حمایت‌های زیر بهره‌مند می‌گردند:

۱. واگذاری زمین به قیمت تمام‌شده، در صورتی که اشخاص یادشده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۱۰) سال در اختیار خانوارهای کم درآمد یا تحت پوشش خود به صورت اجاره قرار دهند.

۲. واگذاری زمین به قیمت تمام‌شده و تأمین تا بیست درصد (۲۰٪) هزینه احداث واحدها در قالب کمک‌های اعتباری با اولویت در شهرهای با جمعیت دویست و پنجاه هزار (۲۵۰/۰۰۰) نفر به بالا مشروط به این که اشخاص یادشده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۱۵) سال به خانوارهای کم درآمد به صورت اجاری واگذار نمایند.

تبصره - چنانچه زمین متعلق به اشخاص موضوع این ماده باشد، حداقل مدت اجاره‌داری موضوع بند (۲) از (۱۵) سال به (۱۰) سال کاهش می‌یابد.

ماده ۵ - حمایت‌های مربوط به اشخاص موضوع بند (ب)، (ج) و (د) ماده (۳) این آیین‌نامه شامل واگذاری زمین به قیمت کارشناسی روز بر

اساس اعلام کارشناس رسمی می‌باشد مشروط به اینکه اشخاص یادشده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۵) سال به صورت اجاره واگذار نمایند. در طول مدت احداث (حداکثر (۲) سال) و دوره واگذاری به صورت اجاره (حداقل (۵) سال) مبلغی بابت بهای زمین دریافت نمی‌گردد. بعد از اتمام دوره یادشده و در صورت خروج از حالت اجاره و یا فروش واحدها، بهای زمین به قیمت کارشناسی زمان واگذاری دریافت خواهد شد. **تبصره ۱-** در صورتی که قبل از اتمام مدت بهره‌برداری اجاره‌ای موضوع مواد (۴) و (۵) این آیین‌نامه، فروش انجام شود، قیمت زمین به نرخ روز (زمان پرداخت) به همراه کلیه یارانه‌های پرداختی تبدیل به حال شده و از اشخاص موضوع این ماده دریافت خواهد شد.

تبصره ۲- شهرداری‌ها موظفند برای متقاضیان موضوع ماده (۳) این آیین‌نامه پروانه ساختمانی صادر کنند و در پروانه ساخت و گواهی عدم خلاف و پایان کار عبارت ساختمان استیجاری به مدت ... سال را درج نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک نیز در هنگام صدور صورت‌مجلس تفکیکی و اسناد مالکیت برای این گونه ساختمان‌ها باید عبارت یادشده را در صورت‌مجلس تفکیکی و سند مالکیت قید نمایند.

ب- برنامه ساخت و عرضه مسکن اجاره به شرط تملیک

ماده ۶- واگذاری زمین جهت اجاره به شرط تملیک صرفاً از طریق اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بند (الف) ماده (۳) این آیین‌نامه به خانوارهای تحت پوشش آنها که در زمره متقاضیان واجد شرایط طبق تعریف مندرج در ماده (۱) این آیین‌نامه می‌باشند، اعطا می‌گردد. در این برنامه واگذاری زمین به قیمت کارشناسی روز با اعمال حداکثر سی درصد (۳۰٪) تخفیف و حداکثر (۵) سال تقسیط از زمان بهره‌برداری به اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بند (الف) ماده (۳) صورت می‌گیرد. چنانچه ظرف شش ماه پس از واگذاری زمین نسبت به آغاز عملیات احداث مسکن اقدامی صورت نگیرد، وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به استرداد آن و واگذاری به متقاضیان دیگر اقدام خواهد نمود.

ج- برنامه واگذاری حق بهره‌برداری از زمین (به صورت اجاره ارزان قیمت ۹۹ ساله)

ماده ۷- برنامه یادشده ویژه متقاضیان واجد شرایط بوده و از طریق واگذاری زمین‌های دارای کاربری مسکونی به متقاضیانی که در قالب اشخاص حقیقی و حقوقی، تعاونی‌های مسکن و یا مشارکت‌های مدنی به صورت سه خانوار به بالا سازماندهی شده باشند، اجرایی می‌گردد.

تبصره ۱- مبلغ اجاره‌بهای سال اول اراضی مشمول برنامه یادشده، معادل بیست درصد (۲۰٪) قیمت منطقه‌ای زمین مسکونی متناسب با قدرالسهم هر متقاضی در سال اول است و این رقم برای سال‌های بعد تا (۹۹) سال، سالانه (۵٪) افزایش می‌یابد. قرارداد اجاره (۹۹) ساله امضا شده توسط وزارت راه و شهرسازی با متقاضی به منزله اجاره‌نامه رسمی است. دستگاه‌های اجرایی و دفاتر اسناد رسمی مکلفند در زمان انجام هر گونه اقدام اجرایی و ثبت وکالت و نقل و انتقال تحت هر عنوان اعم از بیع، صلح، هبه، رهن در خصوص سند اعیانی واحدهای مسکن مهر احداثی در اراضی دولت نسبت به اخذ گواهی عدم بدهی بابت اجاره از ادارات تابعه وزارت راه و شهرسازی اقدام نمایند.

تبصره ۲- دستگاه‌هایی که دارای اطلاعات لازم جهت پالایش و تطبیق شرایط متقاضیان می‌باشند موظفند همکاری لازم را با وزارت تعاون معمول نمایند.

تبصره ۳- وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و تعاون حسب مورد مسؤولیت نظارت بر تشکیل تعاونی‌ها و نظارت عالی بر امر ساخت و ساز بر روی زمین‌های موضوع این ماده را بر عهده دارند.

ماده ۸- آماده‌سازی زمین‌های موضوع این برنامه و هزینه مربوط به آن بر عهده متقاضیان و تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی بر عهده دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط می‌باشد. در طرح‌های شهرسازی مربوط، جانمایی خدمات روبنایی صورت گرفته و زمین آن بر اساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت - مصوب ۱۳۸۰ - به دستگاه‌های مربوط واگذار می‌شود تا نسبت به احداث فضاهای روبنایی، با اولویت در برنامه‌های خود اقدام نمایند.

تبصره ۱- هزینه‌های مربوط به ساخت مساجد در برنامه یادشده، مشابه سایر خدمات روبنایی از طریق اعتبارات دولتی تأمین خواهد شد. تأمین هزینه‌های یادشده در شهرهای جدید بر اساس قانون مورد عمل شهرهای جدید انجام می‌گیرد.

تبصره ۲- بر اساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت، وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) مجاز است نسبت به واگذاری اراضی دولتی دارای کاربری عمومی (آموزشی، ورزشی، بهداشتی و فرهنگی) به سازمان دولتی ذی‌ربط به قیمت تمام‌شده

و به بخش غیردولتی به قیمت کارشناسی روز به صورت قسطی و یا اجاره به شرط تملیک (حداکثر ۲۰ ساله) اقدام نماید.

تبصره ۳- وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است اراضی تجاری واقع در طرح‌های آماده‌سازی موضوع برنامه یادشده را به ارزش کارشناسی روز و به روش مزایده به فروش رسانده و وجوه دریافتی را در راستای اهداف برنامه مسکن گروه‌های کم درآمد هزینه نماید.

ماده ۹- حداقل زمین‌های دولتی اعطایی برای اجرای برنامه موضوع بند (ج) این آیین‌نامه نباید از ۹۵ درصد کل زمین‌های موضوع برنامه‌های سالانه تأمین زمین توسط وزارت مسکن و شهرسازی کمتر باشد.

د- برنامه تولید انبوه مسکن توسط بخش غیردولتی (نهادهای عمومی، خصوصی و تعاونی) با استفاده از فناوری‌های نوین و جذب سرمایه‌های داخلی و یا خارجی:

ماده ۱۰- برنامه یادشده در سه محور زیر قابل اجرا است:

۱. برنامه جذب و هدایت نقدینگی به سمت تولید انبوه و عرضه مسکن از طریق صندوق‌های مسکن و ساختمان، شرکت‌های تأمین سرمایه مسکن.

۲. برنامه حمایت از سرمایه‌گذاری‌های داخلی و خارجی در طرح‌های انبوه‌سازی مسکن.

۳. برنامه حمایت از تولید صنعتی مسکن و استفاده از فناوری‌های نو در احداث و عرضه مسکن.

واگذاری اراضی جهت اجرای برنامه‌های موضوع این ماده مشروط به رعایت ضوابط و مقررات ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی و بر اساس قیمت کارشناسی روز بدون اعمال تخفیف به صورت فروش اقساطی با بازپرداخت حداکثر پنج سال (از زمان واگذاری) و یا در قالب مشارکت صورت خواهد گرفت.

تبصره - متقاضیان اجرای برنامه‌های موضوع این ماده باید دارای پروانه صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی باشند. سرمایه‌گذاران خارجی موضوع این ماده نسبت به تطبیق شرایط و اخذ پروانه صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی اقدام خواهند نمود.

فصل سوم - ضوابط معماری و شهرسازی

ماده ۱۱- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با همکاری سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری نسبت به شناسایی بافت‌ها، آثار و گونه‌های واجد ارزش شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی که قابلیت اثرگذاری بر ساخت و سازهای معاصر شهری و روستایی را دارند، اقدام نموده و با استفاده از روش‌های مختلفی همچون چاپ کتاب، لوح فشرده، تولید فیلم، حمایت از پایان‌نامه‌های دانشجویی، برگزاری همایش‌ها و مسابقات عکاسی و درج در رسانه‌ها، نسبت به مستندسازی و اطلاع‌رسانی اقدام نماید.

ماده ۱۲- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف چهار ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه شرح خدمات طرح‌های جامع و تفصیلی، طراحی فضاهای شهری، طرح‌های هادی روستایی و همچنین متن دستور نقشه‌هایی را که در شهرها توسط شهرداری‌ها، در روستاها توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و در شهرهای جدید توسط شرکت عمران شهرهای جدید به متقاضیان احداث بنا داده می‌شود به منظور رعایت اصول شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی، بازنگری، اصلاح و تکمیل نموده و پس از تصویب توسط کارگروه مسکن ابلاغ نماید.

ماده ۱۳- به منظور ارتقاء کیفی و صیانت از جریان طراحی معماری و اجرای ابنیه متناسب با فرهنگ ایرانی - اسلامی بر کلیه طرح‌های معماری و شهرسازی به خصوص در ساختمان‌های دولتی و نهادهای عمومی مهم، شاخص و تاثیرگذار در سیمای شهرها و روستاها، کمیسیون معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی متشکل از وزیر مسکن و شهرسازی (به عنوان رئیس) و رؤسای سازمان‌های میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، وزارت کشور، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، سازمان نظام مهندسی ساختمان، و حداکثر سه نفر از رؤسای دانشکده‌های معماری و شهرسازی (با انتخاب وزیر علوم، تحقیقات و فناوری) و دو نفر از شهرداران (با انتخاب وزیر کشور) و سه نفر از متخصصین رشته‌های معماری و شهرسازی معتقد به معماری ایرانی - اسلامی (با انتخاب رئیس کمیسیون) در وزارت مسکن و شهرسازی تشکیل می‌شود.

تبصره - آیین‌نامه تشکیل، شرح وظایف و اعضاء کارگروه‌های استانی و شهری و آیین‌نامه داخلی آن توسط کمیسیون سطح ملی تعیین و از طریق وزیر مسکن و شهرسازی ظرف شش ماه تهیه و به کلیه مراجع ذی‌ربط ابلاغ می‌شود.

ماده ۱۴ - وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری موظف است ظرف سه ماه پس از ابلاغ این آیین نامه، نظامنامه نحوه ساخت و ساز و نظارت در بافت‌های فرهنگی و تاریخی مصوب را با رویکرد صیانت مشترک از میراث فرهنگی و حقوق ساکنین اینگونه بافت‌ها تنظیم و برای تصویب به کارگروه مسکن کشور ارائه نماید.

ماده ۱۵ - کلیه دستگاه‌های اجرایی و شرکت‌های دولتی که به نوعی از بودجه عمومی دولت استفاده می‌کنند موظفند الگوهای معماری ایرانی - اسلامی را در طراحی و ساخت پروژه‌های اداری، آموزشی، درمانی و مسکونی لحاظ نمایند. طرح‌های معماری موضوع این ماده باید قبل از آغاز عملیات اجرایی به تأیید کمیسیون موضوع ماده (۱۳) برسد.

ماده ۱۶ - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با همکاری وزارت کشور و شهرداری‌ها نسبت به مطالعه، طراحی و ساخت پروژه‌های طراحی شهری (فضاهای شهری، میادین و محورها) با رویکرد الگوسازی در جهت احیاء و ترویج ارزش‌های فرهنگ معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی اقدام نماید.

ماده ۱۷ - وزارت علوم، تحقیقات و فناوری موظف است با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری نسبت به اصلاح سرفصل‌های دوره‌های آموزشی شهرسازی و معماری (برنامه‌ریزی شهری، طراحی محیط، طراحی شهری، معماری منظر، مرمت و سایر رشته‌های مرتبط) متناسب با ویژگی‌های شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی اقدام نموده و تا پایان برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور، رشته‌های آموزشی جدید شامل معماری ایرانی - اسلامی، شهرسازی ایرانی - اسلامی و مرمت بافت‌های فرهنگی و تاریخی را ایجاد نماید.

ماده ۱۸ - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است برای کلیه شهرهایی که افق طرح هادی یا جامع آنها به پایان رسیده است و یا اصولاً فاقد طرح می‌باشند بر اساس اسناد توسعه و عمران بالادست نسبت به تهیه طرح جامع با رویکردهای اولویت توسعه درونی استفاده از اراضی دولتی و خصوصی داخل محدوده، احیاء بافت‌های فرسوده و ساماندهی سکونتگاه‌های غیر رسمی، توسعه روستاهای مستعد واقع در حریم شهرها، عدم تخریب اراضی مستعد کشاورزی و در صورت ضرورت، مکان یابی اراضی مناسب جهت احداث شهرک و یا شهرهای جدید در خارج از حریم شهرها و توسعه متصل یا منفصل محدوده شهرها و افزایش تراکم ساختمانی پهنه‌های داخل محدوده اقدام نماید.

فصل چهارم - تامین زمین و آماده‌سازی آن

ماده ۱۹ - کلیه وزارتخانه‌ها، موسسات و دستگاه‌های دولتی و همچنین شرکت‌هایی که صد در صد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد، مکلفند نسبت به واگذاری و تحویل رایگان اراضی در اختیار خود که در چارچوب مکان‌یابی موضوع ماده (۶) قانون قرار می‌گیرند (به استثناء مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط‌زیست)، ظرف دو ماه از درخواست وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک نیز مکلفند پس از اعلام وزارتخانه یادشده ظرف یک ماه نسبت به تفکیک و ثبت انتقال ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت به نام دولت با نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند.

تبصره ۱ - چنانچه دستگاه مربوط ظرف دو ماه از درخواست وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به واگذاری و تحویل زمین و تسلیم اسناد و مدارک آن اقدام ننماید، ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی، ظرف یک ماه به ترتیب یادشده اقدام و سند مالکیت جدید را به نام دولت با نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی صادر نمایند.

تبصره ۲ - زمین‌های متعلق به وزارت جهاد کشاورزی واقع در محدوده و حریم شهرها که بر اساس ماده (۱۲) قانون تشکیل وزارت جهاد کشاورزی - مصوب ۱۳۷۹ - و قوانین بودجه سنواتی با تصویب هیئت وزیران امکان فروش آنها میسر می‌گردد، لازم است قبل از ارجاع موضوع به هیئت وزیران، به تأیید وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر عدم شمول برنامه واگذاری حق بهره‌برداری از زمین جهت احداث و تولید مسکن برسد.

ماده ۲۰ - در مورد اراضی با مالکیت بخش غیردولتی واقع در داخل محدوده شهرها و یا خارج از حریم شهرها، در چارچوب مکان‌یابی موضوع ماده (۶) قانون، وزارت مسکن و شهرسازی طی دو نوبت به فاصله ده روز مراتب را در رسانه‌های جمعی یا روزنامه‌های کثیرالانتشار آگهی می‌نماید. مالکان اراضی دارای کاربری مسکونی تا دو ماه از تاریخ آخرین آگهی می‌توانند تقاضای خود را مبنی بر اجرای برنامه‌های مسکن موضوع قانون

به انضمام تصویر اسناد مالکیت و مدارک متضمن توانایی مالی خود و برنامه زمان‌بندی اجرای طرح به وزارت مسکن و شهرسازی تسلیم نمایند.

تبصره ۱- کلیه هزینه‌های طراحی و اجرای آماده‌سازی و ساخت واحدهای مسکونی موضوع این ماده به عهده مالکان متقاضی می‌باشد که بخشی از آن برابر مقررات این آیین‌نامه با اعطای تسهیلات بانکی تامین می‌گردد.

تبصره ۲- در صورت تمایل مالکین بخش غیردولتی مبنی بر واگذاری بخشی از زمین خود در قبال ارزش افزوده ناشی از اجرای قانون و یا معاوضه یا تهاتر یا فروش اراضی و املاک، وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان‌های وابسته و تابعه آن مجازند نسبت به معاوضه یا تهاتر یا سایر اراضی ملکی خود یا خرید آنها، بر اساس قیمت کارشناسی روز (که به وسیله هیئت سه نفره کارشناسان رسمی تعیین خواهد شد)، طبق دستورالعملی که توسط وزارتخانه یادشده تهیه و ابلاغ می‌گردد اقدام نمایند.

تبصره ۳- وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان‌های تابعه و شرکت‌های وابسته مجازند نسبت به تملک اراضی و املاک مورد نیاز اجرای برنامه‌های تأمین مسکن قانون و این آیین‌نامه که به مثابه برنامه عمومی محسوب می‌شوند، بر اساس لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک مورد نیاز برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت - مصوب ۱۳۵۸ - شورای انقلاب، اقدام نمایند.

ماده ۲۱- در مواردی که اراضی غیردولتی فاقد آماده‌سازی باشد، دستگاه واگذار کننده رأساً قبل از واگذاری نسبت به آماده‌سازی اراضی مربوطه اقدام و یا زمین را در قالب تفاهم‌نامه در اختیار متقاضیان موضوع ماده (۲) قانون قرار می‌دهد تا از طریق اشخاص (حقیقی یا حقوقی) ذی‌صلاح مورد تأیید وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به طراحی و انجام آماده‌سازی طبق برنامه زمان‌بندی که به آنها ابلاغ می‌گردد و تحت نظارت عالیه وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند.

تبصره ۱- هزینه‌های آماده‌سازی زمین بر عهده متقاضیان می‌باشد.

تبصره ۲- دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط با شبکه‌های تأسیسات زیربنایی از قبیل آب، برق، گاز و تلفن و خدمات روبنایی موظفند حسب درخواست و طبق برنامه‌ریزی زمان‌بندی وزارت مسکن و شهرسازی، نسبت به تأمین اعتبار و تهیه طرح و اجرای شبکه‌های تأسیسات زیربنایی و ساخت تأسیسات روبنایی تحت نظارت و راهبردهای شورای مسکن استان اقدام نماید.

تبصره ۳- کلیه طراحی‌های آماده‌سازی و معماری موضوع این ماده باید در چارچوب ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی شهر مربوط و رعایت اصول شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی صورت گرفته و به تصویب کارگروه‌های تخصصی بررسی طرح‌های سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌ها برسد.

فصل پنجم - مالیات بر اراضی بایر

ماده ۲۲- کلیه اشخاص حقیقی یا حقوقی (اعم از عمومی غیر دولتی و خصوصی) مکلفند برای تمام اراضی بایر دارای کاربری مسکونی مصوب متعلق به خود واقع در مراکز استان‌ها و شهرهای با جمعیت بالاتر از یکصد هزار نفر، اظهارنامه مالیاتی طبق نمونه‌ای که از طرف سازمان امور مالیاتی کشور تهیه و در دسترس موّیان قرار خواهد گرفت تنظیم و به ضمیمه تصویر مدارک مثبت مالکیت تا آخر اردیبهشت ماه هر سال به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم نمایند.

تبصره - در آن دسته از شهرهای کمتر از یکصد هزار نفر جمعیت که حسب ضرورت برقراری مالیات ایجاب نماید، اسامی آنها توسط وزارت مسکن و شهرسازی اعلام می‌گردد.

ماده ۲۳- اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک، اراضی بایر مشمول مالیات مودی را طبق فهرست موضوع تبصره (۳) ماده (۱۵) قانون تعیین و به مودی ابلاغ و مالیات متعلقه را مطالبه خواهد نمود. در مواردی که مودی از تسلیم اظهارنامه مالیاتی خودداری نماید، اداره امور مالیاتی محل طبق اطلاعات موضوع تبصره (۳) ماده (۱۵) قانون، نسبت به تعیین ارزش و مطالبه مالیات مقرر طبق این آیین‌نامه عمل خواهد نمود.

ماده ۲۴- چنانچه قطعه زمینی در اثناء سال منتقل شود، هر یک از اشخاص انتقال‌دهنده در آن سال به نسبت مدت مالکیت، مشمول مالیات متعلقه خواهند بود.

ماده ۲۵- شهرداری‌های شهرهای مشمول موظفند فهرست اراضی بایر دارای کاربری مسکونی واقع در محدوده شهرداری خود را شناسایی و

مشخصات آن را از طریق فرم یا روش‌های تعیین شده از سوی سازمان امور مالیاتی کشور به سازمان یادشده اعلام نمایند.

فصل ششم - فناوری‌های نوین

ماده ۲۶ - وزارت مسکن و شهرسازی در راستای تشویق فناوری‌های نوین در عرصه تولید انبوه مسکن توسط بخش غیردولتی کشور اقدامات زیر را به عمل می‌آورد:

الف - تسهیل و تسریع در بررسی و اظهار نظر در خصوص فناوری‌های جدید ساخت صنعتی ظرف دو ماه از زمان معرفی فناوری توسط مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.

ب - حمایت از واحدهای تولیدی، سرمایه‌گذاران، مدیران و نخبگان فنی و متعهد به توسعه ساخت صنعتی و تشکلهای صنفی مربوط.

ماده ۲۷ - وزارت مسکن و شهرسازی (در مواردی که زمین با کاربری صنعتی در داخل محدوده و حریم شهرها در اختیار دارد) و سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران مجازند نسبت به واگذاری زمین برای احداث واحدهای تولید کننده مصالح، قطعات و تجهیزات ساخت صنعتی و فناوریهای نوین به صورت بیست درصد (۲۰٪) نقد و هشتاد درصد (۸۰٪) با تقسیط پنج ساله اقدام نمایند. واگذاری زمین توسط وزارت مسکن و شهرسازی با قیمت کارشناسی روز و توسط سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران با قیمت تمام شده صورت می‌گیرد.

تبصره ۱ - وزارت جهادکشاورزی مجاز است در راستای احداث واحدهای تولید کننده مصالح، قطعات و تجهیزات ساخت صنعتی و فناوریهای نوین بر اساس ضوابط و مقررات خود نسبت به واگذاری زمین اقدام نماید.

تبصره ۲ - کارخانجات غیر فعال دولتی، به صورت مزایده مشروط، جهت ایجاد کارخانه‌های خانه‌سازی واگذار می‌شود.

ماده ۲۸ - بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است از طریق بانک‌های عامل، ضمن کوتاه نمودن فرآیند صدور مجوز و ضمانت‌نامه بانکی جهت استفاده از تسهیلات ارزی - ریالی، نسبت به تخصیص تا میزان هشتاد درصد (۸۰٪) سرمایه‌گذاری مورد نیاز تا سقف تسهیلات فردی که همه‌ساله توسط دولت تعیین می‌شود و با تایید و معرفی شورای مسکن استان‌ها و مطابق ضوابط مربوط اقدام نماید.

ماده ۲۹ - ماشین‌آلات و مواد اولیه مورد نیاز برای تولید فناوری‌های نوین صنعت ساختمان برای تولید مسکن که مشمول تعرفه صفر درصد موضوع تصویب‌نامه شماره ۱۲۲۱۷۳/ت/۵۸۰ک مورخ ۱۳۸۶/۸/۱ می‌گردند، توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و صنایع و معادن معرفی می‌شوند.

ماده ۳۰ - وزارتخانه‌های علوم، تحقیقات و فناوری، کار و امور اجتماعی و مسکن و شهرسازی حسب مورد، موظفند زمینه لازم را برای آموزش و تحقیقات کاربردی ساخت صنعتی و فناوری‌های روز صنعت ساختمان فراهم نمایند.

تبصره - وزارت کار و امور اجتماعی با همکاری شهرداری‌ها، مهندسان و تشکلهای حرفه‌ای و صنفی شاغل در بخش مسکن، آموزش و تربیت کارگران ماهر مورد نیاز اجرای این قانون را در حیطه مربوط، در قالب آیین‌نامه اجرایی ماده (۴) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۴ - و با بهره‌گیری از اعتبارات موضوع این قانون اجرا می‌نماید.

ماده ۳۱ - سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی راهکارهای لازم برای ارتقای آگاهی مردم و جامعه مهندسی کشور در ارتباط با مزایای تولید صنعتی ساختمان، از جمله ساخت سریع، اقتصادی، مقاوم با فناوری‌های نوین، سازگار با محیط زیست و فرهنگ معماری ایرانی - اسلامی، صرفه‌جویی انرژی و سایر موارد را به مورد اجرا گذارد.

فصل هفتم - اعطای تسهیلات بانکی

ماده ۳۲ - برنامه‌های مورد حمایت دولت جهت اعطای تسهیلات بانکی برای تولید و ساخت مسکن مشتمل بر آماده‌سازی زمین و کلیه برنامه‌های ساخت مسکن شهری و روستایی موضوع قانون و این آیین‌نامه می‌باشد. بانک‌ها موظفند پرداخت تسهیلات به برنامه‌های موضوع بند (ج) فصل دوم این آیین‌نامه را در اولویت قرار دهند.

ماده ۳۳ - سقف تسهیلات فردی تولید و ساخت مسکن شهری، ودیعه اسکان موقت، مسکن روستایی و آماده‌سازی زمین همه‌ساله تا پایان فروردین ماه توسط بانک مرکزی و با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی تعیین و پس از دریافت مجوز از مراجع ذی‌ربط اعلام می‌گردد.

ماده ۳۴ - وزارت مسکن و شهرسازی بر حسب نیاز، جدول توزیع تسهیلات برنامه‌های مختلف موضوع ماده (۳۲) این آیین‌نامه بین استان‌های کشور را حداکثر تا ۱۵ اردیبهشت ماه هر سال تهیه و جهت ابلاغ به بانک‌های عامل، به بانک مرکزی اعلام می‌نماید. و بانک مرکزی نیز مکلف است حداکثر تا پایان اردیبهشت ماه هر سال نسبت به ابلاغ سهمیه‌های مربوط به بانک‌های عامل اقدام نماید. در صورت عدم جذب تسهیلات، حسب اعلام وزارت مسکن و شهرسازی سهمیه مربوط به سایر استان‌ها اختصاص خواهد یافت.

تبصره ۱ - بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است به منظور اجرایی شدن احداث سالانه دویست هزار (۲۰۰/۰۰۰) واحد مسکونی در مناطق روستایی کشور، توزیع استانی تسهیلات بانکی را به همراه پیشنهاد سهمیه بانک‌های عامل ضمن تعیین سقف تسهیلات در هر استان تا نیمه اردیبهشت هر سال تهیه و از طریق وزارت مسکن و شهرسازی به بانک مرکزی اعلام نماید. بانک مرکزی موظف است ظرف سه هفته از اعلام توزیع استانی اقدام نماید.

ماده ۳۵ - مرجع معرفی متقاضیان مسکن شهری (در شهرهای بالای بیست و پنج هزار نفر)، سازمان مسکن و شهرسازی استان و متقاضیان مسکن روستایی و شهری (در شهرهای با جمعیت بیست و پنج هزار نفر و کمتر)، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی می‌باشد. معرفی برای پرداخت تسهیلات ساخت و پذیرش مدارک از سوی بانک، بعد از اخذ پروانه صورت می‌گیرد.

تبصره ۱ - در صورتی که متقاضیان احداث مسکن، تعاونی‌های مسکن باشند تعاونی مربوط می‌بایست از طرف اداره کل تعاون به سازمان مسکن و شهرسازی استان معرفی گردد.

تبصره ۲ - در صورتی که متقاضیان احداث مسکن در محدوده مصوب بافت‌های فرسوده شهری باشند، مرجع معرفی، بر اساس دستورالعمل ابلاغی شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران می‌باشد.

ماده ۳۶ - پرداخت تسهیلات دوره ساخت متناسب با پیشرفت فیزیکی پروژه در مراحل زیر انجام می‌شود:

۱. قسط اول معادل چهل درصد (۴۰٪) تسهیلات بعد از اتمام پی (فونداسیون) ساختمان

۲. قسط دوم معادل چهل درصد (۴۰٪) تسهیلات بعد از تکمیل سقف آخر

۳. قسط سوم معادل بیست درصد (۲۰٪) تسهیلات بعد از پایان سفت‌کاری

تبصره ۱ - تسهیلات به صورت مشارکت مدنی پرداخت می‌شود و مدت آن برای احداث واحدهای مسکونی هیجده (۱۸) ماه است که در صورت توافق ارکان اعتباری بانک، برای یک سال دیگر قابل تمدید می‌باشد.

تبصره ۲ - پس از اتمام دوره مشارکت مدنی، بانک سهم شرکت خود در هر واحد را به خریداران واجد شرایط در قالب فروش اقساطی برای مدت باقیمانده (از مجموع دوران فروش اقساطی و مشارکت مدنی) و مبتنی بر توان بازپرداخت آنان به صورت پلکانی یا یک‌نواخت، تقسیط می‌نماید. در هر صورت مجموعه دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی، پانزده (۱۵) سال تمام و مجموع مبلغ فروش اقساطی هر واحد به خریداران واجد شرایط حداکثر معادل سقف مبلغ فروش اقساطی هر واحد مصوب شورای پول و اعتبار می‌باشد.

ماده ۳۷ - پرداخت تسهیلات آماده‌سازی پس از تجهیز کارگاه و شروع عملیات آماده‌سازی متناسب با پیشرفت کار در دو مرحله انجام می‌شود. تسهیلات یادشده از زمان بهره‌برداری از واحدها و همراه با تسهیلات دوره ساخت، فروش اقساطی می‌گردد.

ماده ۳۸ - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است کمک سود متعلقه بابت طرح‌های مشمول یارانه را در زمان تسویه قرارداد مشارکت مدنی به تفکیک سهم سازنده (در دوره مشارکت مدنی) و سهم متقاضی (در دوره فروش اقساطی) تعیین و به حساب بانک‌های عامل واریز نماید. بانک موظف است میزان یارانه فروش اقساطی را از بدهی متقاضی به صورت یکجا کسر و مابقی بدهی وی را با نرخ نافذ در زمان اخذ تسهیلات تقسیط نماید.

ماده ۳۹ - بانک‌های عامل موظفند ظرف پانزده (۱۵) روز با تشکیل پرونده و پس از تکمیل مدارک نسبت به پرداخت تسهیلات اقدام نمایند.

ماده ۴۰ - به منظور انجام هماهنگی لازم و نظارت بر روند پرداخت تسهیلات، کارگروه مشترکی با مسئولیت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و با حضور نمایندگان وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی تشکیل می‌گردد. بانک‌های عامل موظفند گزارش پرداخت

تسهیلات را به صورت ماهیانه به بانک مرکزی ارائه نمایند تا توسط بانک مرکزی به کارگروه مذکور ارسال گردد.

تبصره - در مواردی که تسهیلات بانکی مربوط به تعاونی‌های مسکن باشد، وزارت تعاون نیز عضو کارگروه یادشده خواهد بود.

ماده ۴۱ - تفاهم‌نامه یا قراردادهای واگذاری زمین با حدود اربعه مشخص از طرف وزارت مسکن و شهرسازی برای پرداخت تسهیلات بانکی در حکم سند رسمی تلقی و بانک‌های عامل می‌توانند به استناد قراردادهای یادشده و در صورت عدم ایفای تعهدات از طرف بهره‌برداران، مطالبات خود را در صورت لزوم از طریق تملک ملک (اعم از اعیان و حقوق عرصه ملک) تبدیل به حال و وصول نمایند.

تبصره ۱ - به منظور تسریع در اعطای تسهیلات بانکی، در طول دوره ساخت، زمین با حفظ مالکیت دائمی دولت (با نمایندگی دستگاه واگذارکننده) در رهن بانک قرار می‌گیرد و با صدور سند اعیان، رهن زمین منفسخ و منفک و نسبت به ترهین سند اعیان اقدام می‌شود. در صورت عدم ایفای تعهدات بهره‌بردار، بانک جانشین بهره‌بردار در قرارداد با دستگاه واگذارکننده (موجر) خواهد بود.

تبصره ۲ - صدور سند اعیانی به نام متقاضی واجد شرایط که مستأجر عرصه و مالک اعیان است، توسط ادارات ثبت و اسناد و املاک محل وقوع ملک منوط به انعقاد قرارداد فروش اقساطی بین بانک عامل با مالک اعیان و متعاقباً ترهین اعیان واحد مسکونی و صدور دفترچه اقساطی بر اساس اعلام بانک عامل می‌باشد.

فصل هشتم - بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی

ماده ۴۲ - به منظور تسریع در اجرای طرح‌های بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیر رسمی و به منظور تحقق مدیریت هماهنگ، اقدامات زیر صورت می‌پذیرد.

۱. دفاتر خدمات نوسازی محدوده‌ها و محلات یادشده توسط بخش غیر دولتی تحت نظارت شهرداری‌ها تشکیل می‌گردد. ساز و کار تشکیل، شرح خدمات و ضوابط مربوط ظرف دو ماه از ابلاغ این آیین‌نامه توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور تهیه و اعلام می‌گردد. در طول دوران نوسازی کلیه دستگاه‌های اجرایی می‌توانند اختیارات خود را به دفاتر یادشده تفویض نمایند.
۲. حق امتیاز آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن در محدوده‌های مربوط پس از نوسازی و بدون دریافت حق نگهداری محفوظ بوده و دستگاه‌های ذی‌ربط موظفند در اسرع وقت نسبت به برقراری و تأمین خدمات مورد نیاز و مازاد بر وضع قبل از نوسازی اقدام نمایند.
۳. ادارات ثبت اسناد و املاک با اولویت و خارج از نوبت نسبت به انجام امور ثبتی مربوط به تجمیع، تفکیک و افراز و صدور اسناد و نظایر آن اقدام می‌نمایند.
۴. هزینه‌های بخش غیردولتی در جهت تأمین خدمات و فضاهای عمومی، فرهنگی و مذهبی در مناطق یادشده به عنوان هزینه‌های قابل قبول مالیاتی موذیان خواهد بود.

ماده ۴۳ - وزارت مسکن و شهرسازی با هدف تأمین زمین و بهره‌برداری از ظرفیت‌های جدید حاصل از بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیر رسمی و تولید و عرضه مسکن توسط بخش غیردولتی به میزان سهم برنامه‌های پیش‌بینی شده در بافت‌های یادشده به شرح زیر حمایت می‌نماید:

۱. کلیه اراضی واقع در محدوده بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیر رسمی متعلق به وزارتخانه‌ها، موسسات دولتی و شرکت‌های دولتی که صد در صد (۱۰۰٪) سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد، برای حمایت از این امر اختصاص می‌یابد.
۲. برای اجرای پروژه‌های الگوی نوسازی در احداث مسکن از محل اراضی بند (۱) ماده (۴۳) این آیین‌نامه و اراضی در اختیار، واگذاری زمین به شکل فروش به قیمت کارشناسی روز بر اساس اعلام کارشناس رسمی با تقسیط حداکثر پنج سال یا به شکل اجاره بلندمدت و یا به شکل اجاره به شرط تملیک به مجریان طرح‌ها و متقاضیان واجد شرایط مطابق دستورالعملی که توسط وزارت مسکن و شهرسازی ابلاغ خواهد شد، صورت می‌پذیرد.

فصل نهم - عمران و مسکن روستایی

ماده ۴۴ - کلیه دستگاه‌های مشمول ماده (۴) قانون موظفند بلافاصله پس از وصول درخواست کتبی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در راستای

امکان‌سنجی کالبدی و تشخیص اراضی مستعد و انجام هر گونه تفکیک اراضی، نسبت به واگذاری قطعی اراضی و انتقال رسمی سند مالکیت و یا اعطای نمایندگی برای اراضی فاقد سند مالکیت در محدوده روستاها به نهاد یادشده اقدام نمایند. عدم انتقال سند مالکیت مانع اقدامات اجرایی توسط بنیاد یادشده نخواهد بود.

ماده ۴۵- معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور براساس اعلام بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران اعتبار لازم برای تأمین یارانه سود و مانده مطالبات معوق لاوصول شامل اصل و سود تسهیلات دریافتی و هزینه تبعی مربوط به منظور احداث (۲۴۰) هزار واحد مسکن روستایی به ازای هر واحد مسکونی یکصد و بیست و پنج میلیون (۱۲۵/۰۰۰/۰۰۰) ریال موضوع قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب ۱۳۸۷ - و آیین‌نامه اجرایی آن را در لوائح بودجه سال‌های آتی پیش‌بینی نماید. این امر نافی مسئولیت‌ها و وظایف بانک‌های عامل برای وصول مطالبات ناشی از اعطای تسهیلات مزبور نمی‌باشد.

تبصره ۱- دو و نیم درصد (۲/۵٪) تسهیلات مصوب مسکن روستایی به عنوان مدیریت و خدمات فنی همه‌ساله از محل اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای بنیاد مسکن تأمین و به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی پرداخت می‌گردد.

تبصره ۲- بنیاد یادشده مجاز است برای اعطای یارانه مربوط به حق بیمه، حق نظارت، رعایت اصول صرفه‌جویی در مصرف انرژی و سایر موارد از محل اعتبارات یارانه اقدام نماید.

تبصره ۳- نظارت فنی بر ساخت و ساز مسکن روستایی، زیر نظر بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و در چارچوب قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۴ - (نظام فنی روستایی) انجام می‌شود.

فصل دهم - سایر موارد

ماده ۴۶- کلیه سازندگان واحدهای مسکونی ویژه گروه‌های کم‌درآمد و واحدهای مسکونی احداث‌شده در محدوده مصوب بافت‌های فرسوده شهری مشمول اعطای تخفیف و تقسیط به شرح زیر می‌گردند.

شهرداری‌ها و دهیارهای کشور موظفند حداقل پنجاه درصد (۵۰٪) هزینه‌های عوارض صدور پروانه و تراکم ساختمانی مجاز منظور در طرح‌های جامع و تفصیلی مصوب را برای واحدهای موضوع این ماده تخفیف داده و نسبت به تقسیط بدون کارمزد سه‌ساله باقیمانده عوارض تا صددرصد (۱۰۰٪) اقدام نمایند.

معادل صد در صد (۱۰۰٪) تخفیف‌های اعمال‌شده هزینه‌های عوارض صدور پروانه و تراکم ساختمانی مجاز ناشی از قانون و سایر قوانین با اعلام وزارت مسکن و شهرسازی توسط معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور در لوائح بودجه سنواتی کل کشور منظور و در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی جهت پرداخت به شهرداری‌ها و دهیاری‌های مشمول قرار می‌گیرد. معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور موظف است برای آن دسته از تخفیف‌های که به دلیل اتمام اعتبارات مندرج در قوانین بودجه سنواتی در هر سال امکان پرداخت وجود ندارد، اعتبارت لازم را مستقیماً به عنوان مطالبات شهرداری‌ها و دهیاری‌ها در لایحه بودجه سال بعد در نظر گیرد.

گردشکار و فرآیند اجرایی مفاد این ماده بر اساس دستورالعملی خواهد بود که ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه توسط وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری وزارت کشور تهیه و ابلاغ خواهد شد.

تبصره ۱- تراکم پایه مالی در بافت‌های فرسوده کلیه شهرهایی که بافت فرسوده مصوب دارند به میزان یکصد و بیست (۱۲۰٪) درصد و تراکم پایه مالی برای احداث بنا در عرصه‌هایی از بافت‌های فرسوده شهرها که حداقل نصاب تفکیک در آنها رعایت شده باشد، به میزان یکصد و هشتاد درصد (۱۸۰٪) تعیین می‌شود.

تبصره ۲- تراکم پایه در برنامه‌های فصل (۲) این آیین‌نامه در کل کشور، ۱۸۰ درصد تعیین می‌شود.

ماده ۴۷- حق بیمه کارکنان ثابت طبق ماده (۲۸) قانون تأمین اجتماعی وصول خواهد شد و حق بیمه کارگران فصلی مطابق قانون بیمه اجباری کارگران در مدت اشتغال به کار در دوره اجرای عملیات احداث ساختمان وصول می‌گردد.

ماده ۴۸- در جهت ارتقاء کیفیت ساخت و سازهای شهری و روستایی، وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به موارد زیر اقدام نماید:

«جزوه حقوق ثبت مرکز وکلای قوه قضائیه دکتر ملاکریمی» جهت دریافت جزوات رایگان آزمون‌های حقوقی درخواست‌تان را به **۰۹۳۵۲۲۱۳۱۷۵** ارسال کنید

Telegram Channel: [@OmidMollakarimi](https://t.me/OmidMollakarimi) E-mail: mollakarimi.omid@gmail.com Instagram: [@vekalatyar](https://www.instagram.com/vekalatyar) web: mollakarimi.ir

۱. اِعمال تشویق‌های لازم برای بیمه‌نمودن ساختمان‌های مسکونی جدیدالاحداث کشور تا سقف سی درصد (۳۰٪) هزینه‌های مربوط.
 ۲. کمک به خدمات مهندسی گروه‌های کم‌درآمد
 ۳. اِعمال نظارت عالیه بر ساخت و سازها با استفاده از خدمات بخش غیردولتی
 ۴. آموزش و ترویج مقررات ملی ساختمان
- تبصره -** معادل دو و نیم درصد (۲/۵٪) اعتبارات تخصیصی موضوع این آیین‌نامه، به منظور بهبود عملکرد، ارتقا بهره‌وری و ارزیابی عملکرد سازمان‌ها و شوراهای تأمین مسکن استان‌ها برای اجرای مطلوب برنامه‌های تأمین مسکن اختصاص می‌یابد.
- ماده ۴۹ -** کلیه دستگاه‌های اجرایی موضوع این آیین‌نامه موظفند عملکرد هر یک از مواد را در پایان هر دوره سه‌ماهه به دبیرخانه کارگروه مسکن ارائه نمایند.

این تصویب‌نامه در تاریخ ۱۳۸۸/۲/۵ به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

آیین‌نامه اجرایی ماده (۸)

قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

مصوب ۱۳۸۸/۱/۲۴ - هیئت وزیران

ماده ۱- در اجرای ماده (۸) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، به منظور تبدیل وضعیت و افزایش بهره‌وری عرضه خانه‌های سازمانی و تأمین مسکن منطبق بر الگوی مصرف مسکن کارکنان شاغل و بازنشسته، کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی که صددرصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد، بانک‌ها، شرکت‌های بیمه و مؤسسات اعتباری و همچنین نیروهای مسلح (به إذن مقام معظم رهبری) موظفند نسبت به فروش خانه‌های سازمانی در مالکیت خود بر اساس قیمت پایه کارشناسی روز که توسط کارشناس رسمی تعیین می‌گردد، از طریق مزایده عمومی اقدام و وجوه حاصله را در حسابی که با درخواست خزانه‌داری کل از سوی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران افتتاح می‌گردد، واریز نمایند تا معادل صد درصد (۱۰۰٪) آن در بودجه سنواتی منظور و با رعایت قوانین و مقررات مربوط و مفاد این آیین‌نامه به مصرف برسد.

تبصره - چنانچه خانه‌های سازمانی در اراضی موقوفه احداث شده باشند، پس از کسب موافقت متولی موقوفه، اعیانی احداثی به قیمت کارشناسی روز به فروش خواهد رسید.

ماده ۲- دستگاه‌های مشمول این آیین‌نامه موظفند فهرست کامل کلیه خانه‌های سازمانی خود را با درج مشخصات ثبتی (مساحت عرصه و اعیان) اعلام مدت پایان قرارداد استفاده‌کننده فعلی به انضمام تصویر سند مالکیت و یا هر گونه مدرک مالکیت ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه به وزارت مسکن و شهرسازی ارسال دارند تا اطلاعات مذکور در برنامه فروش ثبت گردد.

تبصره ۱- مواردی که تحت عناوین دیگر از قبیل مهمانسرا توسط دستگاه‌های مشمول این آیین‌نامه به عنوان خانه سازمانی برای کارکنان استفاده می‌گردد، مشمول مقررات این آیین‌نامه می‌باشد.

تبصره ۲- چنانچه اطلاعات ظرف مهلت مقرر ارسال نگردد، وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی و سایر دستگاه‌های ذی ربط نسبت به استخراج اطلاعات مورد نیاز و وصول اسناد و مدارک اقدام و مبادرت به فروش خانه‌های سازمانی نماید.

ماده ۳- دستگاه‌های ذی ربط موظفند ظرف پنج سال از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه کلیه خانه‌های سازمانی در مالکیت خود را بر اساس برنامه زمان‌بندی اعلام‌شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی و با رعایت قانون از طریق مزایده عمومی یا به ساکنین واجد شرایط و ایثارگران به فروش رسانند.

ماده ۴- از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه، تمدید و مبادله قرارداد اجاره و همچنین واگذاری زمین به منظور احداث خانه‌های سازمانی به استثنای نیروهای مسلح جمهوری اسلامی ایران ممنوع می‌باشد.

ماده ۵- آن قسمت از خانه‌های سازمانی متعلق و در اختیار دستگاه‌های مذکور در ماده (۸) قانون که از طرف آنها برای استفاده و سکونت کارکنان متصدی مشاغل معین گذارده شده، شامل خانه‌های سازمانی واقع در ایستگاه‌های راه آهن دولتی، محوطه ادارات بنادر و کشتیرانی، گمرکات در مرزها، محوطه دستگاه‌های مخابراتی، محوطه سدها و نیروگاه‌ها و خانه‌های سازمانی مورد استفاده سربازان، نهبان کشیک شبانه و مشاغل که به لحاظ نوع شغل ناگزیر به حضور تمام وقت در ساختمان دولتی در محل کار هستند و یا سایر مشاغل که به تصویب هیئت وزیران می‌رسد، مشمول مقررات این آیین‌نامه نمی‌باشد.

تبصره - خانه‌های سازمانی مورد استفاده خانواده شهدا، جانبازان و آزادگان اعم از اینکه سکونت آنها در خانه سازمانی قبل یا بعد از شهادت یا جانبازی یا اسارت باشد در صورتی که در زمان تصویب قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن کماکان ساکن خانه‌های مزبور بوده‌اند

و از دولت زمین یا واحد مسکونی نگرفته باشند، به ساکنین آن فروخته می‌شود.

ماده ۶- کارکنان شاغل و بازنشسته کلیه دستگاه‌ها و سازمان‌های مشمول این آیین نامه، موضوع ماده (۱) می‌توانند در مزایده شرکت نمایند.

ماده ۷- خانه‌های سازمانی فرسوده که قبلاً بر اساس تبصره (۲) ماده (۶) آیین‌نامه اجرایی قانون فروش خانه‌های سازمانی، اقدامات مربوط به مراحل برنامه تخریب و نوسازی انجام یا در دست اقدام می‌باشد، از شمول این آیین‌نامه خارج می‌باشد، ولی پس از احداث این‌گونه واحدها، سهم متعلق به دولت در قالب مفاد این آیین‌نامه و با رعایت قانون به فروش خواهد رسید.

ماده ۸- ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند ظرف شش ماه از تاریخ درخواست مالک خانه سازمانی (دستگاه بهره‌بردار) حسب مورد نسبت به تجمیع، تفکیک و صدور سند مالکیت خانه‌های سازمانی اقدام نماید.

ماده ۹- کلیه هزینه‌های مربوط به انتقال سند به عهده خریدار می‌باشد.

ماده ۱۰- در مواردی که فروش خانه‌های سازمانی متعلق به شرکت‌های دولتی که صددرصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد موجب کاهش سرمایه شرکت گردد، شرکت دولتی ذی‌ربط موظف است پس از فروش خانه‌های سازمانی در پایان هر سال مالی نسبت به کاهش سرمایه خود مطابق مرجع تعیین‌شده در اساسنامه شرکت اقدام نماید.

ماده ۱۱- خزانه‌داری کل مکلف است معادل صددرصد (۱۰۰٪) وجوه حاصل از فروش خانه‌های سازمانی را که در بودجه سنواتی منظور می‌شود، به عنوان وجوه اداره‌شده در اختیار دستگاه‌های زیر قرار دهد تا به شرح زیر استفاده و هزینه نمایند.

الف - بیست درصد (۲۰٪) وجوه حاصله در اختیار دستگاه مالک خانه سازمانی قرار می‌گیرد تا برای پرداخت ودیعه اجاره مسکن سازمانی به منظور استفاده کارکنان شاغل در مشاغل کلیدی به تشخیص بالاترین مقام دستگاه مالک به مصرف رسانده و هزینه نماید.

ب - هشتاد درصد (۸۰٪) وجوه وصولی در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی برای خرید و تملک زمین برای تأمین نیاز فاقدین مسکن واجد شرایط و اجرای سایر برنامه‌های تأمین مسکن موضوع قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، طبق برنامه‌ای که به تصویب کارگروه مسکن موضوع تصویب‌نامه شماره ۳۹۲۳۸ / ت ۴۰۰۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹ می‌رسد، قرار می‌گیرد، هزینه‌های موضوع این بند هزینه قطعی محسوب می‌گردد.

این تصویب‌نامه در تاریخ ۱۳۸۸/۲/۵ به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

آیین‌نامه اجرایی ماده (۱۴)

قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

مصوب جلسه ۱۳۹۵/۸/۵ - هیئت وزیران

هیئت وزیران در جلسه ۱۳۹۵/۸/۵ به پیشنهاد مشترک وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و به استناد بند (۵) ماده (۱۴) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب ۱۳۸۷ - آیین‌نامه اجرایی ماده یادشده را به شرح زیر تصویب کرد:

ماده ۱- در این آیین‌نامه اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می‌روند:

الف - اوراق رهنی مسکن: اوراق بهادار با نامی که مطابق تشریفات پیش‌بینی شده در قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۸۴ - به منظور خرید مطالبات رهنی مسکن منتشر می‌شود.

ب - صندوق سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات: نوعی صندوق سرمایه‌گذاری موضوع بند (هـ) ماده (۱) قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید به منظور تسهیل اجرای سیاست‌های کلی اصل چهل و چهارم قانون اساسی - مصوب ۱۳۸۸ - که به منظور خرید یا پیش‌خرید ساختمان با هدف فروش یا اجاره دادن آن به منظور کسب سود تأسیس می‌گردد.

پ - بانک مرکزی: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.

ت - مؤسسه اعتباری: بانک، مؤسسه اعتباری غیربانکی و سایر بنگاه‌های واسطه پولی که به موجب قانون و یا با اجازه‌نامه بانک مرکزی تأسیس شده، به عملیات بانکی اشتغال دارد و بیش از پنجاه درصد سهام آن متعلق به اشخاص غیردولتی بوده و تحت نظارت بانک مرکزی می‌باشد.

ث - گواهی سپرده خاص: سپرده‌ای که مؤسسات اعتباری به منظور تجهیز منابع برای تأمین مالی طرح‌های مشخص جدید سودآور تولیدی و ساختمانی و خدماتی و نیز توسعه و تکمیل طرح‌های سودآور موجود با سررسید مشخص افتتاح می‌نمایند. (موضوع دستورالعمل انتشار اوراق گواهی سپرده مدت‌دار، ویژه سرمایه‌گذاری (خاص) مصوب ۱۳۷۸/۱۱/۳ شورای پول و اعتبار و اصلاحات بعدی آن).

ج - مؤسسه بیمه بازرگانی: مؤسسه بیمه مستقیم اعم از دولتی و غیردولتی که مجاز به انجام عملیات بیمه در ایران می‌باشد و تحت نظارت بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران فعالیت می‌نماید.

چ - انبوه‌ساز: شخصی که توانمندی مدیریت و مسئولیت پدیدآوری پروژه‌ها و طرح‌ها و مدیریت تولید و عرضه مسکن را در چارچوب مقررات ملی ساختمان و سایر قوانین مربوط داشته و دارای پروانه اشتغال به کار انبوه‌سازی مطابق ضوابط مربوط از وزارت راه و شهرسازی می‌باشد.

ح - پروژه‌های انبوه‌سازی: پروژه‌ای که پروانه ساخت آن در شهرهای بالای یک میلیون نفر جمعیت مشتمل بر حداقل (۸۰) واحد، در شهرهای بالای (۲۰۰) هزار نفر جمعیت حداقل (۲۵) واحد و در سایر شهرها و مناطق روستایی حداقل (۱۰) واحد مسکونی می‌باشد.

خ - صنعتی‌سازی ساختمان: روشی که منابع انسانی، مواد اولیه و سرمایه در فرآیند ساخت را با بکارگیری فناوری‌های نوین در آن در یک ساختار منظم، برنامه‌ریزی شده (مدولار)، تشکیل یافته و منسجم به‌طور کارا بکار گیرد.

ماده ۲- فعالیت شرکت‌های واسپاری (لیزینگ) در بخش مسکن در چارچوب ضوابط و مقرراتی خواهد بود که ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه به پیشنهاد بانک مرکزی به تصویب شورای پول و اعتبار می‌رسد.

ماده ۳- شرکت‌های واسپاری (لیزینگ) مجازند به منظور تأمین مالی بخش مسکن در چارچوب قوانین و مقررات مربوط از طریق انتشار اوراق بهادار اقدام نمایند.

ماده ۴- وزارت راه و شهرسازی در راستای اجرای برنامه‌های حمایتی بخش مسکن مجاز است در چارچوب تفاهم‌نامه مشترک با مؤسسات اعتباری یا شرکت‌های واسپاری (لیزینگ) نسبت به تخصیص یارانه سود تسهیلات در سقف اعتبارات مصوب مربوط در چارچوب موافقت‌نامه مبادله‌شده با سازمان برنامه و بودجه کشور اقدام نماید.

ماده ۵- در صورتی که سرمایه‌گذاری در بخش مسکن موجب ورود فناوری‌های نوین فاقد مشابه داخلی در بخش صنعت ساختمان یا ارتقای مدیریت و ظرفیت بنگاهی و یا ورود سرمایه و منابع مالی با منشأ خارجی به این بخش گردد، تا سقف پنجاه درصد هزینه صدور پروانه ساختمان مسکونی، بیمه کارگران و انواع بیمه‌نامه‌های تولید مسکن از محل منابع مالی موضوع این آیین‌نامه در سقف اعتبارات مصوب مربوط قابل تأمین و پرداخت می‌باشد.

تبصره - تأیید نوین بودن فناوری ساختمان، نوآوری فنی، تعیین سطح قابل قبول سرمایه‌گذاری و تأیید ظرفیت‌ها و مدیریت بنگاهی جهت برخورداری از حمایت‌ها و میزان تأثیر آن‌ها در استفاده از تسهیلات این ماده، حداکثر ظرف دو ماه پس از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه بر اساس دستورالعملی است که توسط وزارتخانه‌های راه و شهرسازی (مسئول)، امور اقتصادی و دارایی (سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های اقتصادی و فنی ایران) و صنعت، معدن و تجارت تهیه و به تأیید وزیران راه و شهرسازی، امور اقتصادی و دارایی و صنعت، معدن و تجارت می‌رسد. دستورالعمل یادشده باید به‌گونه‌ای تدوین شود که فرایند رسیدگی درخواست رسمی سرمایه‌گذار از دو ماه تجاوز ننماید.

ماده ۶- سازمان برنامه و بودجه کشور مکلف است با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی و سازمان ملی استاندارد ایران، سازوکارهای ارزش‌گذاری دانش فنی، خدمات و فناوری‌های نوین ساختمان را ظرف شش ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه در قالب دستورالعمل اجرایی تدوین و ابلاغ نماید.

ماده ۷- وزارت کشور مکلف است با رعایت قوانین و مقررات مربوط از طریق شهرداری‌ها، برای صدور پروانه ساختمان مسکونی پروژه‌های مرتبط با بخش مسکن و ساختمان متقاضی سرمایه‌گذاری موضوع ماده (۶) قانون تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی - مصوب ۱۳۸۱ - با اولویت اقدام نماید. سایر دستگاه‌های متولی صدور مجوزهای ساختمان و انشعابات مربوط موظفند ترتیبات لازم جهت صدور مجوز را با اولویت ظرف دو هفته به انجام رسانند.

ماده ۸- مؤسسه اعتباری موظف است در چارچوب ضوابط و مقررات ابلاغی بانک مرکزی، اعطای تسهیلات بخش مسکن در پروژه‌های انبوه‌سازی را که توسط انبوه‌سازان اجرا می‌شوند، در اولویت قرار دهد.

ماده ۹- انبوه‌ساز حقوقی می‌تواند از طریق انتشار اوراق گواهی سپرده خاص توسط مؤسسه اعتباری، منابع مالی مورد نیاز جهت اجرای طرح‌های تولید انبوه مسکن را در چارچوب ضوابط و مقررات ابلاغی بانک مرکزی تأمین نماید.

تبصره ۱- بانک مرکزی از طریق شورای پول و اعتبار نسبت به تعیین سپرده قانونی در حداقل ممکن سپرده‌های موضوع این ماده، اقدام می‌نماید.

تبصره ۲- مؤسسه اعتباری می‌تواند به درخواست انبوه‌ساز متقاضی انتشار اوراق موضوع این ماده، مقاطع پرداخت سود دوران مشارکت را به صورت یکجا در پایان مشارکت و یا به صورت علی‌الحساب طی دوران مشارکت تعیین نماید.

تبصره ۳- چنانچه انبوه‌ساز برای دارندگان اوراق گواهی سپرده خاص، امتیازاتی از جمله اولویت واگذاری واحدهای ساخته شده همان پروژه به قیمت تمام‌شده را در نظر گرفته باشد، شرایط بهره‌مندی از امتیازات مذکور، با پیشنهاد انبوه‌ساز حقوقی و موافقت مؤسسه اعتباری و تأیید بانک مرکزی تعیین می‌گردد.

ماده ۱۰- شهرداری‌ها با استفاده از ظرفیت انبوه‌سازی به منظور تأمین منابع مورد نیاز جهت احیای بافت‌های فرسوده شهری و سایر پروژه‌های انبوه‌سازی، می‌توانند پس از اخذ موافقت وزارت کشور در چارچوب قوانین و مقررات مربوط، نسبت به انتشار اوراق مشارکت و سایر ابزارهای مالی اسلامی با در نظر گرفتن سقف تعیین‌شده در قوانین بودجه سنواتی اقدام نمایند.

ماده ۱۱- مؤسسه اعتباری می‌تواند در چارچوب ضوابط و مقررات، به منظور حمایت از سرمایه‌گذاری در تولید انبوه مسکن برای بهره‌مندی از ابزارهای تأمین مالی در بازار سرمایه، نسبت به تضمین تعهدات مالی انبوه‌ساز اقدام نماید.

ماده ۱۲- مؤسسات اعتباری مجازند در چارچوب ضوابط و مقررات ابلاغی بانک مرکزی، سود اوراق بهادار موضوع این آیین‌نامه از جمله سود واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌های سرمایه‌گذاری را تضمین نموده و در تأمین مالی بازارگردانی اوراق بهادار یادشده مشارکت نمایند. تأثیر تعهدات مذکور بر کفایت سرمایه مؤسسات اعتباری، توسط بانک مرکزی در مقررات مربوط متناسب با تأثیر سایر تعهدات مؤسسات اعتباری بر کفایت سرمایه آنها، تعیین می‌شود.

ماده ۱۳- وزارت راه و شهرسازی می‌تواند در قالب وجوه اداره‌شده در سقف اعتبارات مصوب مربوط نسبت به انعقاد قرارداد عاملیت با مؤسسات اعتباری برای اعطای تسهیلات به پروژه‌های انبوه‌سازی که توسط انبوه‌سازان اجرا می‌گردند، اقدام نماید.

ماده ۱۴- وزارت امور اقتصادی و دارایی (بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران) موظف است با هماهنگی وزارت راه و شهرسازی بسترهای مقرراتی لازم جهت ارائه انواع بیمه‌نامه‌های تولید مسکن توسط مؤسسات بیمه بازگانی را با رعایت قوانین و مقررات مربوط فراهم نماید.

ماده ۱۵- وزارت راه و شهرسازی موظف است ظرف سه روز کاری، به صورت الکترونیکی اطلاعات مورد نیاز مؤسسات بیمه بازگانی برای ارزیابی امکان صدور بیمه‌نامه مربوط را از زمان دریافت استعلام آن مؤسسات به آنها ارائه نماید.

تبصره - اطلاعات موردنظر این ماده با توافق بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران و وزارت راه و شهرسازی تعیین خواهد شد.

ماده ۱۶- وزارت راه و شهرسازی (مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی) موظف به شناسایی و ارزیابی مداوم فناوری‌های نوین ساختمان، تهیه برنامه و توسعه روند ارزیابی و اعطای نظریه‌ها و گواهی‌نامه‌های فنی برای مصالح، فرآورده‌ها و سامانه‌های نوین ساختمان است.

ماده ۱۷- سازمان ملی استاندارد ایران پس از اعلام نیاز به تدوین استاندارد توسط وزارت راه و شهرسازی (مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی) یا وزارت صنعت، معدن و تجارت موظف است با رعایت قوانین و مقررات مربوط، نسبت به تهیه، تدوین و بروزرسانی استانداردهای لازم برای فرآورده‌های تولیدشده به روش صنعتی‌سازی ساختمان و نصب و نگهداری آنها و همچنین استانداردهای ماشین‌آلات مورد استفاده در بخش تولید مسکن با لحاظ جنبه‌های زیست‌محیطی و ویژگی‌های منطقه‌ای و اقلیمی با همکاری وزارتخانه‌های یادشده اقدام نماید.

تبصره - مصادیق صنعتی‌سازی ساختمان مطابق با ضوابط مصوب در کمیته تخصصی مبحث یازدهم مقررات ملی ساختمان تعیین می‌گردد.

ماده ۱۸- وزارت راه و شهرسازی ظرف دو ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه، پیشنهادی مبنی بر این که تسهیلات پروژه‌های انبوه‌سازی و یا تولید مسکن به روش صنعتی‌سازی ساختمان نسبت به سایر تسهیلات بخش مسکن بیشتر باشد، به شورای پول و اعتبار ارائه می‌نماید.

ماده ۱۹- منابع مالی موردنیاز برای اجرای این آیین‌نامه به پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی و تأیید سازمان برنامه و بودجه کشور در لوایح بودجه سنواتی کشور پیش‌بینی خواهد شد.

ماده ۲۰- سازمان بورس و اوراق بهادار موظف است مقررات انتشار اوراق رهنی مسکن را در چارچوب قوانین و مقررات مربوط ابلاغ نماید.

ماده ۲۱- وزارت راه و شهرسازی مجاز است با هماهنگی سازمان برنامه و بودجه کشور در سقف اعتبارات مصوب مربوط در راستای ایجاد بازار رهن ثانویه نسبت به تأمین و پرداخت بخشی از مابه‌التفاوت نرخ سود اوراق رهنی مسکن منتشره توسط مؤسسه اعتباری و نرخ سود تسهیلات اعطایی مسکن آن مؤسسه در قالب تفاهم‌نامه با مؤسسه اعتباری اقدام نماید.

ماده ۲۲- سازمان برنامه و بودجه کشور مکلف است اعتبارات لازم برای افزایش سرمایه بانک مسکن را در لوایح بودجه سنواتی کل کشور پیش‌بینی نماید.

ماده ۲۳- سازمان بورس و اوراق بهادار موظف است ضوابط و مقررات موردنیاز برای راه‌اندازی صندوق‌های سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات را تهیه و به تصویب مرجع ذی‌صلاح برساند.

ماده ۲۴- صندوق‌های سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات و صندوق‌های سرمایه‌گذاری موضوع قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید به منظور تسهیل اجرای سیاست‌های کلی اصل چهل و چهارم قانون اساسی - مصوب ۱۳۸۸ - که برای تأمین مالی و اجرای طرح‌های مسکونی تأسیس شده یا می‌شوند و همچنین ارکان آنها در چارچوب قوانین و مقررات مربوط، مشمول مزایا و تسهیلات موضوع این آیین‌نامه خواهند بود، مشروط بر اینکه پروژه مسکونی آنها دارای خصوصیات مندرج در این آیین‌نامه باشند.

«جزوه حقوق ثبت مرکز وکلای قوه قضائیه دکتر ملاکریمی» جهت دریافت جزوات رایگان آزمون‌های حقوقی درخواست‌تان را به **۰۹۳۵۲۲۱۳۱۷۵** ارسال کنید

Telegram Channel: [@OmidMollakarimi](https://t.me/OmidMollakarimi) E-mail: mollakarimi.omid@gmail.com Instagram: [@vekalatyar](https://www.instagram.com/vekalatyar) web: mollakarimi.ir

تبصره ۱- ناظر انتخاب‌شده به عنوان یکی از ارکان صندوق‌های مذکور همان ناظر موضوع قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۴ - برای طرح ساختمان مسکونی موضوع صندوق محسوب می‌گردد، مشروط بر اینکه صلاحیت‌های لازم در قانون مذکور و مقررات مربوط را داشته باشد.

تبصره ۲- وزارت راه و شهرسازی و نهادهای قانونی واگذارکننده زمین با رعایت قوانین و مقررات مربوط می‌توانند از طریق صندوق‌های سرمایه‌گذاری که برای تأمین مالی و اجرای طرح‌های مسکونی تأسیس شده یا می‌شوند، نسبت به اجاره و اجاره به شرط تملیک اراضی اقدام کنند.

ماده ۲۵- معاملات اوراق بهادار رهنی مسکن و معاملات ثانویه گواهی سپرده خاص موضوع این آیین‌نامه صرفاً در بازارهای متشکل تحت نظارت سازمان بورس و اوراق بهادار مجاز است. مؤسسات اعتباری و اشخاص تحت کنترل آن‌ها بر اساس استانداردهای حسابداری مربوط نمی‌توانند بازخرید این اوراق را قبل از سررسید تضمین نمایند.

معاون اول رئیس‌جمهور - اسحاق جهانگیری

آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی

مصوب ۱۳۸۷ رئیس قوه قضائیه با اصلاحات ۱۳۹۸

فصل اول - تعاریف

ماده ۱- واژه‌ها و اصطلاحات بکاربرده شده در این آیین‌نامه به شرح ذیل تعریف می‌شود:

الف- سند لازم‌الاجرا: سند رسمی یا عادی که بدون صدور حکم از دادگاه قابل صدور اجرائیه برای اجراء مدلول سند باشد مانند سند رسمی طلب و چک.

ب- سند ذمه: سند حاکی از تعهد مدیون به پرداخت وجه نقد یا پرداخت جنس یا تعهد به فعل معین که در اصطلاحات ثبتی در معنی مقابل اسناد مربوط به معاملات با حق استرداد بکار می‌رود.

ج- سند وثیقه: سندی است که دلالت بر عقد رهن یا معامله با حق استرداد یا بیع شرط کند که به موجب آن شخصی (اعم از اینکه مدیون باشد یا نه) عین مال منقول یا غیرمنقول خود را وثیقه انجام عملی قرار دهد، خواه آن عمل، رد طلب باشد یا عمل دیگر.

چ- دستور اجرا: یعنی دستور به اجرای سند رسمی (و یا در حکم سند رسمی مانند چک) که حسب مورد توسط مراجع صالح ثبت یا سردفتر تنظیم کننده سند صادر می‌شود.

ح- سند انتقال اجرایی: بعد از مزایده، مال مورد مزایده به موجب سند رسمی به برنده مزایده یا بستانکار منتقل می‌شود، آن سند را سند انتقال اجرایی می‌نامند.

خ- بازداشت: توقیف کردن اموال جهت اجرای مفاد سند.

د- حافظ: کسی که ادارات اجراء اسناد رسمی مال توقیف شده را نزد او به امانت گذارند تا حفظ و نگهداری کند.

ذ- صورت جلسه: سندی است که مقامی رسمی در جریان اجرای مفاد سند، عملی را در آن ثبت می‌کند.

ر- کارشناس رسمی: کسی که به مناسب خبره بودن در فنی می‌تواند در مسائل مربوط به فن خود به عنوان صاحب نظر اظهار نظر کند و از مراجع ذی صلاح پروانه برای این کار داشته باشد.

ز- خبره: صاحب فنی که به جهت مهارت خود در موضوعات مربوط به فن خود، صاحب نظر باشد.

س- مزاد: در اصطلاحات ثبتی مزاد بهای ملکی است که زائد بر مقدار طلب بستانکار مقدم باشد و چون معلوم نیست به ملک مورد بازداشت یا مورد وثیقه بستانکار اول بعد از مزایده برای پرداخت طلب او مزادی داشته باشد، آن را مزاد احتمالی هم نامیده‌اند.

ش- اعتراض شخص ثالث: شکایت شخصی است نسبت به عملیات اجرایی که از طرفین پرونده اجرایی نمی‌باشد.

ص- اعراض از رهن: یعنی مرتهن از وثیقه‌اش بگذرد؛ زیرا عقد رهن از سوی مرتهن جایز است و او می‌تواند آن را یک‌جانبه فسخ کند و حق وثیقه‌اش را ساقط نماید. پس دین با وثیقه او مبدل به دین بی‌وثیقه می‌شود و سند رهنی او، سند ذمه‌ای می‌گردد و مقررات اجراء اسناد ذمه‌ای بر آن مترتب می‌شود.

ض- فک رهن: آزاد کردن عین مرهونه از قید رهن، خواه از طریق دادن دین و خواه از طریق ابراء دائن.

ط- فسخ سند: یعنی ثبت انحلال سند رسمی معامله در دفتری که آن سند را به ثبت رسانده است، مطابق تشریفات مقرر

در قانون ثبت اسناد و املاک.

ظ- مزایده: صورت خاصی از فروش مال است که از مبلغ ارزیابی مال، شروع شده و به پیشنهادکننده بالاترین قیمت واگذار می‌شود.

ع- نیابت اجرایی: نیابتی که اجرای ثبت در حدود قوانین و مقررات جهت انجام امور اجرایی به اداره ثبت محل دیگر که اقامتگاه مدیون یا اموال بدهکار در حوزه آن قرار دارد بدهد.

غ- هیأت نظارت: هیأتی است مرکب از مدیرکل ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر استان به انتخاب رئیس قوه قضائیه که به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضایی استان رسیدگی می‌نماید.

ف- شورای عالی ثبت: عالی‌ترین مرجع رسیدگی اداری در امور ثبتی که برای تجدیدنظر در آراء هیأت نظارت که از دو شعبه املاک و اسناد تشکیل می‌گردد.

ق- ممنوع الخروج: بدهکاری که به دلیل عدم معرفی مال یا عدم دسترسی به اموال وی به درخواست بستانکار وفق مقررات از خروج وی از کشور جلوگیری می‌شود.

ک- حق استرداد: حقی است که به موجب آن مدیون می‌تواند با رد طلب بستانکار، مال مورد وثیقه را تحت تصرف کامل خود درآورد.

گ- حق الاجرا: حقی است به صورت پول که دولت از بابت اجرائیه اسناد رسمی می‌گیرد که پنج درصد مبلغ مورد اجراست.

ل- حق الحفظ: حق الزحمه‌ای است که به حافظ برابر مقررات تعلق می‌گیرد.

ن- قبض اقساطی: قبوضی است که در معاملات اقساطی و اسناد اجاره به تعداد اقساط مورد تعهد صادر می‌شود.

م- حق سکنی: حق انتفاع هرگاه به صورت سکونت منتفع در مسکن متعلق به غیر باشد، آن را حق سکنی گویند.

✓ اگر در معاملات رهنی، بستانکار از رهن اعراض نماید، عملیات اجرایی بر اساس سند ذمه‌ای ادامه می‌یابد.

فصل دوم- صدور اجرائیه

ماده ۲- درخواست اجرای مفاد اسناد رسمی از مراجع ذیل به عمل می‌آید:

الف- در مورد اسناد رسمی لازم‌الاجراء نسبت به دیون و اموال منقول و املاک ثبت شده و نیز املاک مورد وثیقه و اجاره (مشمول قانون روابط موجر و مستأجر) اعم از اینکه ملک مورد وثیقه و اجاره ثبت شده یا در جریان ثبت باشد از دفترخانه‌ای که سند را ثبت کرده است. در مورد سایر اسناد راجع به املاکی که ثبت در دفتر املاک نشده است برای اجرای مفاد سند، ذینفع باید به دادگاه صالحه مراجعه کند.

ب (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷)- درخواست اجرای مفاد اسناد رسمی در مورد وجه یا مال موضوع قبوض اقساطی و سایر مواردی که صدور اجرائیه بر عهده ثبت محل یا اداره اجرای ثبت می‌باشد از طریق دفترخانه اسناد رسمی صورت می‌گیرد. نحوه پذیرش و اقدام نسبت به درخواست اجرائیه از دفاتر اسناد رسمی مطابق شیوه‌نامه‌ای است که به تصویب رئیس سازمان ثبت خواهد رسید.^{۱۴}

ج- در مورد مهریه و تعهداتی که ضمن ثبت ازدواج و طلاق و رجوع شده نسبت به اموال منقول و سایر تعهدات (به استثنای غیرمنقول) از دفتری که سند را تنظیم کرده است و نسبت به اموال غیرمنقول که در دفتر املاک به ثبت رسیده است از دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند.

د- در مواردی که موجب علت عدم وصول وجه قبوض اقساطی تخلیه مورد اجاره را بخواهد باید به دفتر اسناد رسمی

^{۱۴} از «شیوه‌نامه پذیرش درخواست اجرای مفاد اسناد لازم‌الاجراء از طریق دفاتر اسناد رسمی» در اولین آزمون سردفتری سال ۱۴۰۳ سوال طرح شد.

تنظیم‌کننده سند مراجعه نماید.

- ✓ اجرای اسناد لازم‌الاجراء، طبق طبق مقررات آیین‌نامه اجرای اسناد انجام می‌شود.
- ✓ مهم: اجرای مفاد اسناد لازم‌الاجراء با اداره ثبت محل تنظیم سند است.
- ✓ چنانچه سند ثبت‌شده راجع به دیون و اموال منقول و املاک ثبت‌شده و یا املاک مورد وثیقه و اجاره مشمول قانون روابط مالک و مستأجر باشد اعم از اینکه مورد، ثبت شده یا نشده باشد، درخواست اجرای مفاد آن از دفترخانه‌ای که سند را ثبت کرده است به عمل می‌آید و مرجع صدور اجرائیه نسبت به این قبیل اسناد، دفترخانه تنظیم‌کننده سند است. یعنی مثلاً برای استیفاء دین یا اخذ مال منقول یا تخلیه ملک ثبت‌شده مورد معامله باید به دفترخانه ثبت‌کننده سند مراجعه و از آن دفترخانه درخواست صدور اجرائیه نمود.
- ✓ در مورد مهریه و تعهداتی که ضمن ثبت ازدواج و طلاق و رجوع شده، مرجع صدور اجرائیه، نسبت به اموال منقول دفتر تنظیم‌کننده سند ازدواج و طلاق و غیر منقول دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند است. اگر موضوع لازم‌الاجراء، مهریه یا تعهداتی که ضمن قبالة نکاحیه یا طلاق‌نامه یا رجوع‌نامه شده است باشد، در صورتی که راجع به مال منقول باشد درخواست صدور اجرائیه از دفتر ازدواج یا طلاق که سند را ثبت کرده است به عمل می‌آید و مرجع صدور اجرائیه دفتر ازدواج یا طلاق مربوطه است و اگر مربوط به اموال غیر منقول ثبت‌شده در دفتر املاک باشد درخواست اجرائیه باید از دفترخانه اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند بشود و اگر مربوط به اموال غیر منقول ثبت‌نشده باشد باید به دادگاه صالح مراجعه شود.
- مطابق نظریه مشورتی شماره ۷/۳۲۰۵ - ۹۰/۵/۲۴ سند ازدواج نسبت به مبلغ مهریه، سند لازم‌الاجراء است و با عنایت به بند ج ماده ۲ این آیین‌نامه با تقاضای زوج، دفترخانه ازدواج مربوطه مکلف به صدور اجرائیه است و قید عندالاستطاعه بودن مهریه در سند ازدواج مانع صدور اجرائیه ثبتی نیست. صدور دستور ممنوع‌الخروج کردن زوج بابت مهریه در اجرای ثبت نیز تابع شرایط مندرج در ماده ۲۰۱ این آیین‌نامه است و فرقی در عندالمطالبه یا عندالاستطاعه بودن مهریه در ماده یادشده پیش‌بینی نشده است.
- ✓ مهم: مرجع صدور اجرائیه در مورد اسناد معاملات املاک ثبت‌نشده دادگاه صالحه می‌باشد. چنانچه سند راجع به ملک ثبت‌نشده باشد و موضوع آن وثیقه یا اجاره مشمول قانون روابط مالک و مستأجر نباشد، دفترخانه تنظیم‌کننده سند نمی‌تواند نسبت به آن اجرائیه صادر نماید و ذینفع باید به دادگاه عمومی صالح مراجعه کند.
- ✓ وزارت نیرو نمی‌تواند برای وصول قبوض آب‌بها و برق و ... از مصرف‌کننده، درخواست صدور اجرائیه نماید؛ اما در مورد اسناد عادی و وام‌های پرداختی شرکت‌های تعاونی روستایی عشایری و صیادی به اعضاء، قابلیت درخواست صدور اجرائیه وجود دارد.
- ✓ شخصی در یک سند رسمی متعهد می‌شود در قبال تألیف یک کتاب داستان مبلغ ۲۰۰ میلیون تومان به مؤلف بپردازد پس از تألیف کتاب، متعهد با ذکر ایراداتی از انجام تعهد خودداری می‌کند. دارنده سند رسمی برای اجرای مفاد سند می‌تواند به اداره ثبت محل رجوع کند.
- ✓ مرجع صدور اجرائیه نسبت به املاکی که در رهن قرار می‌گیرد، دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند است.
- ✓ نسبت به رأی کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری‌ها و چک بلامحل که در گواهی عدم پرداخت صحت امضاء صاحب حساب گواهی شده است اجرائیه ثبتی صادر می‌شود.
- ✓ در مورد معاملات با حق استرداد، بستانکار می‌تواند از دفترخانه اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند درخواست صدور اجرائیه نماید.
- ✓ در مورد چک‌های صادره عهده بانک‌ها پس از صدور گواهی عدم پرداخت، اظهارنامه مطالبه هزینه‌های مشترک آپارتمان‌ها با انقضای ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه و سند رسمی انتقال خانه یا تعهد تحویل در زمان معین و انقضای مهلت، امکان صدور اجرائیه ثبتی وجود دارد.
- ✓ درخواست صدور اجرائیه برای اجرای چک، از اداره ثبت محلی که بانک طرف حساب صادرکننده چک در آن محل واقع است به عمل

می‌آید.

✓ درخواست صدور اجرائیه برای اظهارنامه موضوع ماده ۱۰ مکرر اصلاحی قانون تملک آپارتمان‌ها باید به اداره ثبت محل (محلی که آپارتمان در آن است) تسلیم شود.

✓ تقاضای صدور اجرائیه بابت مطالبات سازمان بیمه‌های اجتماعی موضوع ماده ۳۵ قانون بیمه‌های اجتماعی باید از اداره ثبت محل به عمل آید.

✓ بدهی‌هایی که طبق تصمیم کمیسیون ماده ۷۷ شهرداری تشخیص شود طبق مقررات اسناد لازم‌الاجرا به وسیله اداره ثبت قابل وصول است، اجرای ثبت مکلف است بر طبق تصمیم کمیسیون مزبور به صدور اجرائیه و وصول طلب مبادرت نماید.

✓ در خصوص کلیه معاملات رهنی و شرطی راجع به اموال منقول و غیرمنقول، در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر در سند رهنی، بدهی را نپردازد، طلبکار می‌تواند درخواست صدور اجرائیه جهت وصول طلب خود را از دفترخانه تنظیم‌کننده سند بنماید.

✓ صدور اجرائیه نسبت به سند رسمی‌ای که موضوع آن «منجز» باشد و مورد تقاضای صدور اجرائیه باشد میسر است و نسبت به موضوعات «غیرمنجز» و «مشروط» و «معلق» نمی‌توان اجرائیه صادر کرد و باید برای اثبات شرط در دادگاه عمومی صالح اقامه دعوا نمود. با توجه به شرطی که گفتیم، نسبت به اسناد زیر که رسمی یا در حکم اسناد رسمی است می‌توان اجرائیه صادر نمود:

۱: اسناد رسمی نسبت به دیون و اموال منقول؛ ۲: اسناد پرداخت خسارت از سوی شرکت‌های بیمه (در مواردی که طبق قانون بیمه اجباری خسارات واردشده به شخص ثالث در اثر حوادث ناشی از وسایل نقلیه مصوب ۱۳۹۵ بیمه‌گر حق رجوع به مسبب حادثه یا قائم‌مقام قانونی وی را دارد)؛ ۳: اسناد مربوط به مطالبات و پرداخت‌های خسارت صندوق تأمین خسارت‌های بدنی؛ ۴: اسناد رسمی نسبت به املاک ثبت‌شده؛ ۵: اسناد رسمی نسبت به مورد وثیقه و اجاره اعم از ثبت شده و نشده؛ ۶: قبوض اقساطی ثبتی؛ ۷: مهریه مذکور در قبالة نکاحیه رسمی؛ ۸: تعهداتی که ضمن ثبت «ازدواج» و «طلاق» و «رجوع» شده است؛ ۹: چک‌های صادره بر عهده بانک‌ها؛ ۱۰: قراردادهای بانکی که در اجرای قانون عملیات بانکی بدون ربا منعقد می‌شود و اسناد عادی گیرندگان وام از بانک کشاورزی و ۱۱: موضوع ماده ۱۰ قانون تملک آپارتمان‌ها.

ماده ۳ - تقاضانامه طبق فرم مخصوص تنظیم می‌شود و باید شامل نکات زیر باشد:

۱ - نام، نام خانوادگی، شماره شناسنامه، محل صدور آن، نام پدر، تاریخ تولد، کد ملی، محل اقامت درخواست‌کننده اجرائیه یا نماینده قانونی او و شماره دفترخانه‌ای که سند در آن ثبت شده و یا قبوض اقساطی صادر گردیده است.

۲ - نام، نام خانوادگی، شماره شناسنامه، محل صدور، نام پدر، تاریخ تولد، کد ملی، محل اقامت متعهد و در صورت فوت متعهد، نام و مشخصات ورثه او. هرگاه بین ورثه، محجور یا غایب وجود داشته باشد باید نام و مشخصات نماینده قانونی محجور یا غایب معین گردد و متعهدله یا نماینده قانونی او موظف است ورثه متعهد را معرفی و در این مورد احتیاجی به تسلیم گواهی حصر وراثت نیست. در صورت عجز متعهدله از معرفی ورثه، دفترخانه و اجرای ثبت تکلیفی نخواهد داشت.

۳ - موضوعی که اجرا [ء] آن تقاضا شده است، اگر راجع به چگونگی اجرا [ی] مورد درخواست توضیحی دارد باید قید کند.

۴ - تصریح به مطالبه خسارت تأخیر تأدیه در مورد بانک‌ها و مراجعی که قانوناً حق دریافت آن را دارند.

۵ - شماره و تاریخ مستند درخواست صدور اجرائیه.

تبصره - هرگاه درخواست اجرا از طرف وکیل یا مدیر شرکت یا ولی یا قیم یا سایر نمایندگان قانونی متعهدله به عمل آمده باشد باید مدارکی که سبب تقاضی را محرز بدارد پیوست شود و اگر اختیار انجام تعهد با متعهدله باشد با توجه به ماده ۲۲۶ قانون مدنی باید اخطار یا اظهارنامه رسمی را نیز که طی آن، مطالبه به عمل آمده، پیوست درخواست‌نامه کند.

ماده ۴ - بستانکار با وثیقه باید در تقاضانامه صدور اجرائیه از دفترخانه نکات ذیل را بنویسد:

۱ - میزان اصل طلب.

۲ - میزان سود.

۳ - حق بیمه که بستانکار طبق شرط سند پرداخت کرده باشد.

۴ - میزان خسارت تأخیر تأدیه تا روز درخواست اجرائیه و از تاریخ مزبور به بعد طبق مقررات مربوطه.

تبصره - محاسبه سود و خسارت تأخیر تأدیه فی مابین متعهد و متعهدله (در مورد بانک‌ها و مراجعی که قانوناً حق دریافت آن‌ها را دارند) تا تاریخ صدور اجرائیه انجام می‌شود و بعد از آن با اداره ثبت مربوطه است.

ماده ۵ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) (بسیار مهم) - سردفتر پس از احراز شرایط قانونی صدور اجرائیه و احراز هویت و صلاحیت درخواست‌کننده، مکلف است نسبت به ورود و تکمیل اطلاعات در سامانه اجرا اقدام، مدارک و مستندات مربوط را به سند الکترونیکی تبدیل و به انضمام اجرائیه صادره حداکثر ظرف ۴۸ ساعت از طریق سامانه مذکور، به اداره اجرای ثبت محل ارسال و اصول مدارک و مستندات را ضبط و بایگانی نماید.

تبصره ۱ - هرگاه سردفتر در صدور اجرائیه با اشکالی روبرو شود باید از صدور آن خودداری کرده و ظرف ۲۴ ساعت با طرح صریح اشکال، از ثبت محل استعلام و کسب تکلیف نماید.

تبصره ۲ - صدور اجرائیه فقط نسبت به تعهدات حال شده‌ای که در سند لازم‌الاجرا منجزاً قید شده باشد و اجرای آن در صلاحیت اداره ثبت باشد، امکان‌پذیر است.

تبصره ۳ - (به موجب اصلاحیه آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۹۸ رئیس قوه قضائیه نسخ شده است.)

✓ وظیفه دفتر اسناد رسمی در مورد تقاضای صدور اجرائیه، صدور اجرائیه و اعلام به مدیون و ارسال اجرائیه به ثبت محل است. اقدام

دفترخانه پس از صدور اجرائیه، اعلام مراتب به مدیون و ارسال اجرائیه به ثبت محل است.

✓ مرجع رفع اشکال برای صدور اجرائیه توسط دفتر اسناد رسمی، ثبت اسناد و املاک محل است.

✓ تعداد نسخ اجرائیه، خواه توسط دفتر اسناد رسمی و خواه توسط اداره ثبت تنظیم و صادر گردد، باید دو برابر تعداد متعهدین یا متعهد و یا صاحبان وثیقه، به علاوه یک نسخه باشد.

✓ مطابق آیین‌نامه قانون دفتر اسناد رسمی و تبصره ۲ ماده ۵ آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی، ورقه اجرائیه را فقط نسبت به موضوعاتی می‌توان صادر کرد که در سند منجزاً ذکر شده باشد، بنابراین نسبت به موضوعات غیرمنجز و مشروط و معلق نمی‌توان اجرائیه صادر کرد و باید برای اثبات تحقق شرط در دادگاه صلاحیتدار اقامه دعوا نمود.

✓ **بسیار مهم:** سردفتر پس از احراز شرایط قانونی صدور اجرائیه و احراز هویت و صلاحیت درخواست‌کننده، مکلف است نسبت به ورود و تکمیل اطلاعات در سامانه اجرا، اقدام کند و مدارک را حداکثر ظرف ۴۸ ساعت از طریق سامانه مذکور به اداره اجرای ثبت محل ارسال کند. سردفتر باید مستندات مربوط را به «سند الکترونیکی» تبدیل کند. هرگاه سردفتر در صدور اجرائیه با اشکالی روبرو شود باید از صدور آن خودداری کرده و ظرف ۲۴ ساعت با طرح صریح اشکال از ثبت محل استعلام و کسب تکلیف کند.

ماده ۶ - نسبت به معاملات املاک یک نسخه اجرائیه از دفترخانه اضافه صادر می‌شود که به وسیله مسئول اجرا به ثبت محل ارسال می‌گردد و ثبت محل مکلف است ظرف سه روز، وضع ثبتی ملک و حدود و مشخصات آن را به اجرا اطلاع دهد و تا وصول این اطلاع جز ابلاغ اجرائیه اقدامی نمی‌شود.

ماده ۷ - هرگاه احدی از ورثه قبل از صدور اجرائیه، دین مورث خود را پرداخت نماید، پرداخت‌کننده به عنوان قائم‌مقام طلبکار می‌تواند علیه سایر وراث نسبت به سهم‌الارث آنان مبادرت به صدور اجرائیه نماید.

ماده ۸ - دفتر اسناد رسمی نیز مکلف‌اند در موقع صدور اجرائیه هر نوع سند لازم‌الاجرا، صدور اجرائیه را در ملاحظات ثبت مربوطه با ذکر تاریخ قید و امضاء نمایند.

ماده ۹ - در صورتی که متعهدله فوت کند، هریک از ورثه می‌تواند با ارائه [۱] گواهینامه فوت و [۲] شناسنامه، وراثت خود را اثبات کرده و درخواست صدور یا تعقیب اجرائیه مورث خود را در سهم‌الارث خود بکند ولی پس از اجرا [ی] اجرائیه وجه یا مال مورد تعهد به اداره ثبت سپرده می‌شود و تسلیم آن به ورثه موکول به ارائه [۱] گواهی حصر وراثت و [۲] مفاسد حساب مالیاتی خواهد بود.

ماده ۱۰ - در اسناد وثیقه هرگاه دارنده حق استرداد (اعم از بدهکار اصلی یا منتقل‌الیه) با قید حق بستانکار و ذکر تاریخ انقضاء مدت اسناد با جلب رضای بستانکار حق استرداد خود را واگذار کند اجرائیه باید علیه آخرین منتقل‌الیه صادر و تعقیب گردد.

✓ مهم: در صورت واگذاری حق استرداد به شخص ثالث، اجرائیه علیه آخرین منتقل‌الیه (و نه بدهکار اصلی) صادر و تعقیب می‌گردد.

ماده ۱۱ - هرگاه اجرائیه قبل از اعلام ورشکستگی متعهد صادر و به او ابلاغ و اقدامات اجرائی انجام شده باشد و حکم بدوی ورشکستگی فسخ و این حکم قطعی شود، نیازی به تجدید عملیات قانونی انجام‌شده قبلی نیست.

ماده ۱۲ - با ادعای گم‌شدن قبوض اقساطی اجرائیه صادر نخواهد شد.

ماده ۱۳ - اجرای ثبت باید اجرائیه‌های واصله را به ترتیب تاریخ وصول در دفتر مخصوص ثبت کند.

✓ در مواردی که موعد سند مقتضی نشده باشد، مورد رهن آزاد و حق عینی بستانکار به حق ذمی تبدیل می‌شود و مطالبه وجه و صدور اجرائیه برای وصول آن موکول به انقضای مدت مذکور در سند معامله خواهد بود.

✓ هرگاه مازاد مورد وثیقه به نفع غیر بازداشت باشد، در صورت اعراض از رهن، بازداشت مازاد به اصل تبدیل می‌شود.

فصل سوم - ابلاغ

ماده ۱۴ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است زیرساخت و سامانه مناسب برای ارسال ابلاغ به صورت الکترونیکی به طرفین پرونده، وکلا، نمایندگان قانونی، کارشناسان رسمی و دیگر اشخاص مرتبط با پرونده اجرایی [را] ایجاد نماید.

تبصره ۱ - تمامی ابلاغ‌های مرتبط با پرونده اجرا به نحو الکترونیک از طریق سامانه مذکور، انجام خواهد شد. کلیه اشخاص حقیقی یا حقوقی مرتبط با پرونده اجرایی موظف‌اند نسبت به ثبت نام در این سامانه اقدام نمایند. رؤیت اوراق اجرایی، با ثبت زمان و سایر جزئیات، ذخیره می‌شود و کلیه آثار ابلاغ واقعی بر آن مترتب می‌گردد. وصول الکترونیکی اوراق اجرایی به حساب کاربری مخاطب و ورود به سامانه از طریق حساب کاربری و رؤیت اوراق از این طریق، ابلاغ محسوب و به منزله رسید است.

تبصره ۲ - هر شخص جهت دریافت حساب کاربری مستقیماً یا از طریق دفاتر اسناد رسمی، ازدواج و طلاق به سامانه درگاه خدمات مشتریان مراجعه می‌کند. تأیید و نهایی شدن ثبت نام نیازمند احراز هویت است. احراز هویت می‌تواند از طریق مراجع فوق‌الذکر و با هزینه مشتریان صورت گیرد. میزان حق الزحمه توسط سازمان تعیین می‌شود.

ماده ۱۵ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - در صورتی که از مخاطب شماره تلفن همراه یا پست الکترونیکی در دسترس نباشد، ابلاغنامه مطابق مقررات قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی در اقامتگاه وی ابلاغ و در ابلاغنامه مقرر می‌گردد "مخاطب موظف است جهت ثبت نام و دریافت حساب کاربری اقدام و کلیه ابلاغ‌های بعدی از طریق سامانه ابلاغ انجام خواهد شد".

در صورت ابلاغ واقعی، ابلاغ‌های بعدی و پیوست‌های مربوط صرفاً از طریق سامانه انجام و در صورتی که ارسال پیوست‌های ابلاغیه به صورت الکترونیکی ممکن نباشد، امر ابلاغ به وسیله ابلاغنامه انجام می‌شود.

الف - در مورد شرکت‌ها اوراق اجرائی به مدیر شرکت یا دارنده حق امضاء و در صورت انحلال شرکت به مدیر یا مدیران تصفیه ابلاغ می‌شود چنانچه اشخاص مزبور از رویت یا امضاء اجرائیه امتناع نمایند، مأمور مراتب را شخصاً و کتباً گواهی می‌کند اگر اشخاص فوق در محل حضور نداشته باشند اوراق اجرائی حسب مورد به اقامتگاه شرکت یا نشانی مدیر و یا مدیران تصفیه طبق آگهی انحلال شرکت الصاق خواهد شد.

ب - در مورد وزارتخانه‌ها و ادارات دولتی و سازمان‌های وابسته به دولت و مؤسسات عمومی و شهرداری‌ها و بنیاد و نهادهای اوراق اجرائی مستقیماً به وسیله پست سفارشی برای مسئول وزارتخانه یا اداره یا سازمان یا مؤسسه، یا شهرداری فرستاده می‌شود. در این صورت پس از گذشت ده روز از تاریخ تسلیم اوراق اجرائی به پست با رعایت مواد مقرر در آیین دادرسی مدنی اجرائیه ابلاغ شده محسوب است.

ج - اگر محل اقامت متعهد سند، اداره دولتی یا سازمان‌های وابسته به آن و یا شهرداری، معین شده باشد اجرائیه در همان محل وفق مقررات ابلاغ می‌شود.

د - در صورتی که نشانی متعهد صندوق پستی باشد یک برگ اجرائیه [به] وسیله پست سفارشی به صندوق پستی ارسال می‌شود و از تاریخ تسلیم به پست پس از گذشت ده روز اجرائیه ابلاغ شده محسوب می‌شود.

ه - در اسنادی که اقامتگاه متعهد پست الکترونیک نیز قید شده باشد، ابلاغ اجرائیه در اداراتی که از سیستم رایانه استفاده می‌نمایند از طریق ارسال به پست الکترونیک صورت می‌گیرد. در این صورت پس از گذشت ۴۸ ساعت از تاریخ ارسال اجرائیه ابلاغ شده محسوب می‌شود.

تبصره ۱ - در موارد موضوع تبصره ۱ ماده ۶۸ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی، اوراق اجرایی به حساب کاربری مراجع مندرج در تبصره ۱ ماده مذکور ارسال می‌گردد. اشخاص یادشده مسئول اجرای ابلاغ بوده و موظفاند ظرف ده روز از تاریخ دریافت، نتیجه ابلاغ اوراق را از طریق سامانه موضوع این آیین‌نامه به واحد اجرا اعاده نمایند. برای اجرای مفاد این ماده با هماهنگی مراجع مذکور، حساب کاربری مخصوص ایجاد و از آن طریق اقدام می‌شود. تبصره ۲ - در صورتی که مخاطب در بازداشتگاه یا زندان یا مؤسسات کیفری باشد، ابلاغ علاوه بر حساب کاربری مخاطب به حساب کاربری زندان، بازداشتگاه یا مؤسسه محل نگهداری زندانی نیز ارسال می‌گردد.

مراجع مذکور مسئول اجرای ابلاغ برابر مقررات خواهند بود و موظفاند نتیجه ابلاغ اوراق را از طریق سامانه ابلاغ به واحد اجرا ارسال نمایند و در صورتی که مخاطب فاقد حساب کاربری باشد، مراجع فوق‌الذکر موظفاند همکاری لازم را جهت ایجاد حساب کاربری وی معمول دارند.

ماده ۱۶ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - در ابلاغ الکترونیکی، مخاطب نمی‌تواند اظهار بی‌اطلاعی کند؛ مگر اینکه ثابت نماید به لحاظ عدم دسترسی یا نقص در سامانه یا سیستم الکترونیک ابلاغ یا شبکه مخابراتی از مفاد ابلاغ مطلع نشده است. خودداری از مراجعه به سامانه ابلاغ، به منزله استنکاف از قبول اوراق اجرایی بوده و ابلاغ محسوب می‌گردد.

ماده ۱۷ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - در صورت هرگونه تغییر اطلاعات ثبت شده در سامانه مذکور از قبیل تغییر آدرس یا نام یا تلفن همراه و مانند آن، اشخاص موظفاند تغییرات ایجادشده را بلافاصله در سامانه مذکور ثبت نمایند.

تبصره (الحاقی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - چنانچه محل اقامت مخاطب، خارج از حوزه ثبتی مرجع صادرکننده ابلاغنامه باشد، ابلاغنامه به صورت الکترونیکی به حوزه ثبتی مربوط ارسال می‌گردد تا حداکثر ظرف ده روز از تاریخ دریافت، نسبت به ابلاغ آن اقدام نماید. در این صورت، واحد ابلاغ‌کننده موظف است کیفیت و نتیجه امر ابلاغ را در سامانه، ثبت و نسخه دوم ابلاغنامه را بایگانی نماید. اطلاعاتی که در سامانه ابلاغ راجع به کیفیت و جزئیات ابلاغ ثبت می‌شود معتبر بوده و برای واحد اجرا کافیست.

ماده ۱۸ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - در صورت مجهول‌المكان بودن مخاطب و عدم دسترسی به حساب کاربری وی، ابلاغ اوراق اجرایی و سایر آگهی‌های مرتبط با عملیات اجرا، از طریق درج آگهی در سایت آگهی‌های سازمان و یکی از روزنامه‌های الکترونیکی کثیرالانتشار به تشخیص سازمان انجام و ضمناً در ابلاغ قید می‌گردد که مخاطب موظف است جهت ثبت نام و دریافت حساب کاربری اقدام نماید.

✓ مهم: در صورتی که محل اقامت متعهد در سند قید نشده و احراز اقامت وی میسر نباشد، نحوه ابلاغ اینگونه خواهد بود: در صورت مجهول‌الملك بودن مخاطب و عدم دسترسی به حساب کاربری وی، ابلاغ اوراق اجرایی و سایر آگهی‌های مرتبط با عملیات اجرا از طریق درج آگهی در سایت آگهی‌های سازمان و یکی از روزنامه‌های الکترونیکی کثیرالانتشار به تشخیص سازمان انجام می‌شود.

تبصره (الحاقی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - هرگاه متعهد قبل از صدور اجراییه فوت شود و درخواست صدور اجراییه علیه ورثه به عمل آید، اجراییه در اقامتگاه مورث به آنان ابلاغ واقعی می‌گردد. در صورتی که ابلاغ واقعی در محل مزبور به هریک از آنان میسر نگردد و متعهدله نیز نتواند اقامتگاه او را به ترتیبی که در ابلاغ واقعی میسر گردد، تعیین نماید، ابلاغ اجراییه به وسیله درج در سایت رسمی آگهی‌های سازمان ثبت و یکی از روزنامه‌های الکترونیکی به عمل خواهد آمد.

ماده ۱۹ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - سازمان ثبت موظف است کیفیت و جزئیات ابلاغ الکترونیکی را در سامانه ابلاغ ذخیره و از طریق سامانه اجرا در اختیار واحد اجرا قرار دهد. چنانچه از مخاطب شماره تلفن همراه یا پست الکترونیکی در دسترس باشد؛ اقدامات مذکور به نحو الکترونیک به اطلاع مخاطب می‌رسد.

تبصره - در مواردی که امکان ابلاغ الکترونیکی میسر نباشد و امر ابلاغ به مأمور محول گردد؛ سازمان ثبت می‌تواند از مأمورین شرکت پست یا شرکت‌های غیردولتی برابر مقررات استفاده نماید. در مورد افراد مقیم در خارج از کشور، ابلاغیه به وسیله دفتر نظارت بر اجرای اسناد رسمی سازمان ثبت به وزارت امور خارجه ارسال می‌شود تا طبق مقررات ابلاغ نمایند. ماده ۲۰ - هرگاه متعهد صغیر یا محجور باشد اجرائیه و سایر عملیات اجرائی حسب مورد به ولی یا قیم او ابلاغ می‌شود.

فصل چهارم - ترتیب اجرا

ماده ۲۱ - از تاریخ ابلاغ اجرائیه، متعهد باید ظرف ده روز، مفاد آن را به موقع اجرا بگذارد یا ترتیبی برای پرداخت دین خود بدهد یا مالی معرفی کند که اجرای سند را میسر گرداند.

اگر خود را قادر به اجرای مفاد اجرائیه نداند باید ظرف همان مدت صورت جامع دارائی خود را به مسئول اجرا بدهد و اگر مالی ندارد صریحاً اعلام کند. بدهکاری که در مدت مذکور قادر به پرداخت دین خود نبوده مکلف است هر موقع که متمکن از پرداخت تمام یا قسمتی از بدهی خود گردد آن را بپردازد.

تبصره (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - ادارات اجرای ثبت مکلفند بلافاصله با تشکیل پرونده اجرایی الکترونیکی نسبت به شناسایی و توقیف اموال و دارایی‌های متعهد از طریق بانک‌های اطلاعاتی سازمان ثبت و سایر دستگاه‌ها که به هر نحو اطلاعاتی در مورد اموال اشخاص دارند، اقدام نمایند. مقررات این ماده، مانع از توقیف اموالی که از سوی بستانکار به منظور تعقیب اجرائیه و استیفای طلب معرفی می‌شود، نخواهد بود.

✓ مهم: متعهد باید ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه، آن را به موقع اجرا بگذارد.

ماده ۲۲ - قیمت مالی که برای بازداشت معرفی می‌شود باید متناسب با دین بوده و نیز بلامانع بودن آن جهت استیفای موضوع لازم‌الاجراء از هر جهت محرز باشد.

ماده ۲۳ - معرفی مطالبات از طرف متعهد در صورت قبول متعهدله اشکال ندارد هرچند که مطالبات مؤجل باشد.

ماده ۲۴ - ثالث می‌تواند مال خود را برای اجرای [اجرائیه معرفی کند. در این صورت، پس از بازداشت از طرف اجرا

معرفی‌کننده، حق انصراف ندارد. معرفی مال ثالث به توسط مدیون سند وکالتاً از جانب مالک در صورت دلالت صریح وکالت‌نامه رسمی بر این امر منعی ندارد، در این صورت پس از بازداشت مال، موکل حق ندارد تقاضای استرداد مال مورد بازداشت را بنماید.

✓ بدهکار می‌تواند مال شخص ثالث را برای اجراء معرفی نماید به شرط آنکه از او وکالت‌نامه رسمی که صریحاً دلالت بر این اختیار مدیون نماید داشته باشد.

ماده ۲۵ - معرفی مال از طرف بدهکار یا ثالث مانع از تقاضای بازداشت اموال دیگر مدیون از طرف متعهدله نخواهد بود مشروط به اینکه فروش آن آسان‌تر باشد، در این صورت پس از بازداشت، معادل آن از اموالی که قبلاً بازداشت شده است رفع بازداشت می‌شود، این تقاضا از طرف متعهدله فقط برای یک‌مرتبه تا قبل از انتشار آگهی مزایده پذیرفته خواهد شد.

ماده ۲۶ - در صورتی که مال به آسانی قابل فروش باشد نمی‌توان آن را به مال دیگر تبدیل کرد مگر به رضای ذینفع.

ماده ۲۷ - متعهدله می‌تواند قبل از انقضاء مدت مذکور در ماده ۲۱ این آیین‌نامه تقاضای تأمین طلب خود را از اموال متعهد بکند در این صورت، اجرا، بلافاصله پس از ابلاغ اجرائیه، معادل موضوع لازم‌الاجراء را از اموال متعهد بازداشت می‌کند.

✓ چنانچه متعهدله اجرائیه ثبتی در موقع درخواست صدور اجرائیه تقاضای تأمین طلب خود را از اموال مدیون بنماید اجرای ثبت پس از ابلاغ اجرائیه بلافاصله معادل موضوع لازم‌الاجراء را از اموال متعهد بازداشت می‌نماید.

✓ در مواردی که اجرائیه علیه متعهد سند لازم‌الاجراء صادر می‌شود در صورتی که از طرف نام‌برده یا قائم‌مقام وی مالی معرفی نشود یا دسترسی به اموال آن‌ها نباشد، متعهدله می‌تواند تقاضای ممنوع‌الخروجی متعهد از اداره اجرا بنماید، در این صورت، با توجه به ماده ۱۷ قانون گذرنامه مصوب ۱۳۵۱ اقدامات لازم از طریق اداره گذرنامه جهت ممنوع‌الخروج نمودن متعهد صورت می‌گیرد و فقط پس از اجرای مفاد سند یا رضایت کتبی متعهدله امکان رفع ممنوعیت وجود دارد. با این حال، چنانچه شخص ممنوع‌الخروج بنا به ضرورت بخواهد از کشور خارج شود، این درخواست فقط یک‌بار و برای مسافرت به مدت حداکثر ۶ ماه مشروط به اینکه خود یا اشخاص ثالث ملکی را جهت تضمین مراجعت مدیون به کشور معرفی نمایند، پذیرفته می‌شود. در صورتی که ملک مذکور در رهن یا بازداشت نباشد پس از ارزیابی توسط کارشناس رسمی و قطعیت آن، بازداشت تا در صورت عدم مراجعت مدیون بدون رعایت مستثنیات دین، مزایده و مطالبات بستانکار و هزینه‌های اجرایی از محل آن وصول شود. (بند ۲۲۲ مجموعه بخش‌نامه‌های ثبتی و بخش‌نامه شماره ۲۰۴۱-۶۶/۹/۱۷)

ماده ۲۸ - اگر اجرائیه بر تسلیم عین منقول صادر شده باشد و تا ده روز پس از ابلاغ، متعهد آن را تسلیم نکند مأمور اجرا عین مزبور و منافع آن را (در صورتی که اجرائیه بر منافع نیز صادر شده باشد) به متعهدله تسلیم کرده قبض رسید خواهد گرفت مگر اینکه مال در تصرف غیر بوده و متصرف نسبت به عین یا منافع آن دعوی مالکیت کند که در این صورت، مأمور اجرا متعرض آن نمی‌شود و متعهدله می‌تواند به دادگاه مراجعه کند.

اگر اجرائیه بر تسلیم مال غیر منقول ثبت شده صادر شده باشد و متصرف نسبت به منافع آن به استناد حکم دادگاه یا سند رسمی صادر از مالک (که تاریخ آن مقدم بر سند متعهدله باشد) دعوی حق کند مال با رعایت حقوق و تصرفات مستند به حکم یا سند رسمی تحویل متعهدله داده می‌شود متعهدله در صورتی که معترض باشد می‌تواند به دادگاه مراجعه کند.

✓ مثال: اگر موضوع اجرائیه تسلیم اتومبیلی باشد که در تصرف غیر بوده و متصرف نسبت به عین یا منافع آن ادعای مالکیت کند در این صورت، مأمور اجراء متعرض آن مال نمی‌شود و ذینفع می‌تواند به دادگاه مراجعه نماید.

ماده ۲۹ - هرگاه موضوع اجرائیه عین معین منقول بوده و به آن دسترسی نباشد یا مال کلی در ذمه بوده و متعهد از انجام تعهد امتناع ورزد یا مثل آن در خارج یافت نشود متعهدله می‌تواند بهای روز اجرا تعهد را بخواهد در این مورد، رئیس ثبت

محل، بهای مزبور را به وسیله کارشناس رسمی تعیین و از متعهد خواهد گرفت، مگر اینکه در سند ترتیب دیگری بین طرفین مقرر شده باشد که طبق آن عمل می‌شود.

✓ مهم: هرگاه موضوع اجرائیه عین معین منقول بوده و به آن دسترسی نباشد یا مثل آن در خارج یافت نشود متعهد می‌تواند بهای روز اجرای تعهد را بخواهد.

ماده ۳۰ - برگ‌های اجرائیه که از حوزه‌ای به حوزه دیگر ارجاع می‌شود، رئیس ثبت محل مکلف است طبق مقررات این آیین‌نامه اقدام کند.

ماده ۳۱ - در هر مورد که نیابت اجرائی طبق ماده ۳۰ این آیین‌نامه داده می‌شود، ثبت نیابت‌دهنده مادام که از نتیجه اقدام ثبت مرجوع‌الیه مطلع نشده نباید عملیات اجرائی را خود تعقیب کند و باید مترصد اقدامات مورد نیابت باشد ولی اگر متعهد مالی را از متعهد معرفی نماید و برای ثبت نیابت‌دهنده احراز شود که موضوع نیابت توسط ثبت مرجوع‌الیه انجام نگردیده توقیف مال معرفی شده اشکال قانونی ندارد و در این صورت به ثبت مرجوع‌الیه مراتب را بلافاصله اطلاع خواهد داد تا دیگر اقدامی از این جهت به عمل نیاورد.

ماده ۳۲ - ادارات ثبت نمی‌توانند نیابت اجرائی از اداره تصفیه یا مدیر تصفیه یا اجرائیات دارائی و اجرای احکام دادگاه بپذیرند ولی مراجع مذکور در حدود مقررات و وظایف و صلاحیت خود می‌توانند توقیف املاک و مطالبات و دریافت سپرده‌های ورشکسته و متعهد را از ادارات ثبت بخواهند.

ماده ۳۳ - شخصی که در اجرا از بدهی متعهد، ضمانت می‌کند باید از عهده آن برآید در صورت خودداری، مسئول اجرا مورد ضمانت را به درخواست متعهدله برابر مقررات استیفا خواهد کرد.

ماده ۳۴ - در موردی که اجرائیه برای انجام تعهدی از قبیل تعمیر بنا، قنات، یا تکمیل ساختمان یا بنای جدید یا غرس اشجار و امثال آن، صادر شده و متعهد پس از ابلاغ اجرائیه اقدام به انجام آن ننماید، اداره ثبت، متعهد را الزام به انجام تعهد یا پرداخت هزینه‌های لازم برای انجام آن می‌نماید، اگر متعهد اقدام نکند متعهدله می‌تواند با اطلاع اداره ثبت به هزینه خود تعهد مزبور را انجام دهد و اگر کیفیت انجام تعهد یا تعیین میزان هزینه آن محتاج به نظر کارشناس باشد، اداره ثبت یک نفر کارشناس رسمی برای تعیین کیفیت انجام تعهد یا هزینه آن تعیین خواهد کرد و حق الزحمه کارشناس به میزان مناسبی جزء سایر هزینه‌ها از متعهدله توسط اجرای ثبت دریافت می‌گردد و متعهدله حق دارد کلیه هزینه‌ها را از متعهد توسط اجرای ثبت مطالبه و دریافت نماید.

ماده ۳۵ - در مواردی که متعهد قبوض اداره دارائی و شهرداری را راجع به مالیات و عوارض قانونی و یا فیش بانکی که حاکی از تأدیة بدهی به حساب بانکی متعهدله باشد و یا حکم دادگاه را که مشعر بر برائت او باشد ارائه دهد اداره ثبت یا اجرا باید وجوه پرداختی را محسوب و مفاد حکم را اجرا کند و در مورد فیش بانکی تأییدیۀ آن را از بانک بخواهد.

ماده ۳۶ - هرگاه در سند برای تأخیر انجام تعهد، وجه التزام معین شده باشد مطالبه وجه التزام مانع مطالبه اجرا [ی] تعهد نمی‌باشد ولی اگر وجه التزام برای عدم انجام تعهد مقرر شده باشد متعهدله فقط می‌تواند یکی از آن دو را مطالبه کند.

✓ بسیار مهم: هرگاه برای تأخیر تعهد «وجه التزام» معین شده باشد، متعهدله می‌تواند هم تعهد و هم وجه التزام را مطالبه نماید

اما اگر در سندی «وجه التزام» برای عدم انجام تعهد مقرر شده باشد، در این صورت، متعهدله فقط می‌تواند یکی از آن دو (یا وجه

التزام یا انجام تعهد) را مطالبه کند.

ماده ۳۷ - حق الوکاله وکیل در صورت دخالت در تمام اقدامات اجرائی تا مرحله وصول طبق قرارداد منعقد بین طرفین و حداکثر تا میزان مصرح در آیین‌نامه اصلاحی قانون وکالت در صورت تقاضای ذینفع قابل مطالبه و وصول است و در مورد

اسناد وثیقه همان مورد وثیقه جوابگوی حق الوکاله نیز خواهد بود.

ماده ۳۸ - ابراء ذمه مدیون نسبت به خسارت یا قسمتی از اصل مانع از صدور اجرائیه و ارزیابی و مزایده تمام مورد وثیقه نخواهد بود و در صورت عدم شرکت خریدار در مزایده و واگذاری مورد وثیقه به دائن، مبلغ ابراء شده به مدیون مسترد یا به حساب سپرده ثبت تودیع می‌گردد.

✓ ابراء ذمه مدیون نسبت به خسارت یا قسمتی از اصل دین مانع از صدور اجرائیه و ارزیابی و مزایده تمام وثیقه نخواهد بود.

ماده ۳۹ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - در مواردی که مال معرفی شده از طرف بستانکار دارای سابقه بازداشت باشد، بازداشت‌کننده مازاد می‌تواند تمام دیون و هزینه‌های قانونی بازداشت‌کنندگان مقدم و حقوق دولتی را در صندوق ثبت تودیع و تقاضای توقیف مال و استیفای حقوق خود را از آن بنماید؛ در غیر این صورت، با تقاضای هر یک از بازداشت‌کنندگان مؤخر اداره ثبت مکلف است بلافاصله به بستانکار مقدم اخطار تا نسبت به درخواست ادامه عملیات اجرایی اقدام نماید. چنانچه ظرف پنج روز از تاریخ اخطار ابلاغ مذکور بازداشت‌کننده مقدم، اقدامی ننماید، اداره ثبت با حفظ حقوق بستانکار مقدم نسبت به مزایده اقدام خواهد نمود. در صورت وجود خریدار، در جلسه مزایده پس از کسر مطالبات پرونده اجرایی مقدم از محل وجوه حاصل از مزایده، باقی‌مانده مبلغ به بستانکار مؤخر پرداخت خواهد شد. در صورت عدم وجود خریدار با کسر سهم بستانکار مقدم، باقی‌مانده به بستانکار مؤخر واگذار می‌شود.

تبصره - در کلیه پرونده‌های اجرایی که مورد مزایده به بستانکار واگذار می‌شود، بدهکار می‌تواند تا قبل از تنظیم و امضای سند انتقال اجرایی اموال یا تحویل مال منقول، حسب مورد اقدام به پرداخت بدهی خود نماید. در این صورت خسارت تأخیر تأدیه برای مراجعی که قانوناً حق دریافت آن را دارند تا روز پرداخت وجه در صندوق ثبت، محاسبه و وصول خواهد شد.

(این تبصره به موجب مصوبه شماره ۹۰۰۰/۶۹۵۹۷/۱۰۰ مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۱۱ رییس قوه قضائیه حذف شده است)

ماده ۳۹ مکرر - در کلیه پرونده‌های اجرایی که مال مورد مزایده به بستانکار واگذار می‌شود، بدهکار می‌تواند ظرف دو ماه از تاریخ مزایده حسب مورد اقدام به پرداخت بدهی خود نماید. در این صورت، خسارت تأخیر تأدیه برای مراجعی که قانوناً حق دریافت آن را دارند تا روز پرداخت وجه در صندوق ثبت محاسبه و وصول خواهد شد. این زمان برای واحدهای تولیدی تا قبل از تنظیم و امضاء سند انتقال اجرایی اموال یا تحویل مال منقول است. حکم ماده شامل کلیه پرونده‌های اجرایی جاری می‌باشد. (الحاقی به موجب مصوبه شماره ۹۰۰۰/۶۹۵۹۷/۱۰۰ مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۱۱ رییس قوه قضائیه)

ماده ۴۰ - هزینه آگهی، دستمزد کارشناس، حق الحفاظه، حق الاجرا و حق مزایده نسبت به اموال منقول و غیرمنقول و سایر هزینه‌های قانونی به عهده متعهد می‌باشد و مانند اصل طلب وصول می‌شود.

در هر مورد که نتوان این هزینه‌ها را از متعهد وصول کرد متعهدله باید آن را پرداخت نماید در این صورت پس از فروش مال یا وصول طلب، به موجب همان اجرائیه وصول و به متعهدله داده شود.

فصل پنجم - بازداشت اموال منقول

ماده ۴۱ - بازداشت اموال متعهد به تقاضای متعهدله صورت می‌گیرد و مأمور اجرا با حضور نماینده دادستان و در صورت لزوم با حضور مأمور نیروی انتظامی و با معرفی متعهدله اقدام به بازداشت اموال متعلق به متعهد می‌نماید و حاضر نبودن متعهد یا بستگان و خادمینش و نیز بسته بودن محلی که مال در آن است مانع بازداشت مال نیست.

ماده ۴۲ - در صورتی که دین و متفرعات تا سی میلیون ریال ارزش داشته باشد و مال معرفی شده حسب الظاهر بیش از مبلغ مزبور به تشخیص مأمور اجرا ارزش نداشته باشد، بدون نظر کارشناس از اموال مدیون بازداشت خواهد کرد. در غیر این صورت، مأمور اجرا در موقع بازداشت اموال، نظر کارشناس رسمی را جلب خواهد کرد و از اموال متعهد معادل طلب و یک تا دو عشر اضافه بازداشت می‌کند؛ اگر مال مورد بازداشت غیرقابل تجزیه و بیش از میزان مذکور فوق باشد تمام آن

بازداشت می‌شود.

تبصره - چنانچه مأمور اجرا نتواند ارزش مال را تعیین نماید از خبره محلی استفاده می‌شود.

✓ در صورتی «دین و متفرعات بیش از سی میلیون ریال ارزش داشته باشد» مأمور اجراء در موقع بازداشت مال منقول معرفی شده، نظر کارشناس رسمی را جلب خواهد کرد.

ماده ۴۳ - اموالی که باید بازداشت شود در همان جایی که هست بازداشت می‌شود در صورت لزوم به جای محفوظی نقل می‌گردد. در هر حال باید مال بازداشت شده به حافظ سپرده شود، در صورت عدم توافق متعهدله در انتخاب حافظ انتخاب او با مأمور اجرا است.

✓ شخص حافظ به توافق طرفین انتخاب می‌گردد و اگر تراضی حاصل نشد به وسیله مأمور اجراء انتخاب می‌شود.

ماده ۴۴ - کسی که مال بازداشت شده را به عنوان حافظ دریافت می‌کند به اعتراض او به بازداشت پس از قبول مال به عنوان حافظ در ادارات ثبت ترتیب اثر داده نخواهد شد.

ماده ۴۵ - حافظ باید به قدر امکان دارائی داشته باشد و حتی المقدور بدون نقل مال مورد بازداشت به جای دیگر تعهد حفاظت مال را بکند.

تبصره - مأمور اجرا اگر در انتخاب حافظ واجد شرایط امانت و شرایط دیگر راجع به امین تقصیر کند، با حافظ متضامناً مسئول خواهد بود.

ماده ۴۶ - مأمور اجرا نمی‌تواند بدون تراضی کتبی طرفین اموال بازداشت شده را به اشخاص زیر بسپارد:

الف - به اقوام و اقربای خود تا درجه سوم از طبقه دوم.

ب - به متعهدله و متعهد و همسر آنان و به اشخاصی که با متعهد و یا متعهدله قرابت نسبی یا سببی تا درجه سوم از طبقه دوم دارند و به مخدوم یا خدمه آنان مگر اینکه شخص دیگری برای حفظ اموال بازداشت شده پیدا نشود.

ماده ۴۷ - مأمور اجرا یک نسخه از صورت مجلس اموال بازداشت شده را به حافظ داده و ذیل صورت مجلس رسید می‌گیرد. مأمور اجرا به تقاضای متعهد یا متعهدله یک نسخه از صورت مجلس اموال را به آنان می‌دهد.

ماده ۴۸ - حافظ حق مطالبه حق الحفاظه (اعم از کرایه محل و غیره) را متناسب با ارزش مال مورد بازداشت دارد. تشخیص تناسب با رئیس ثبت محل می‌باشد و اگر تعلق مال مورد حفاظت به شخص ثالث احراز شود پرداخت حق الحفاظه به عهده معرفی کننده است.

در مورد تعیین حق الحفاظه می‌توان از نظر کارشناس رسمی استفاده کرد.

ماده ۴۹ - اگر عملیات اجرائی پایان یابد و صاحب مال از دریافت آن امتناع ورزد و مراجعه نکند و حافظ هم راضی به ادامه حفاظت نباشد، رئیس ثبت محل از طریق مزایده اقدام به فروش آن نموده و به هر مبلغی که خریدار پیدا کند، به فروش رسانیده و ثمن را در صندوق ثبت بنام مالک آن واریز و از آن محل حق الحفاظه پرداخت می‌شود این موضوع بایستی قبل از مزایده طی اخطاری به صاحب مال ابلاغ شود.

ماده ۵۰ - حافظ در صورت مطالبه مال از طرف اداره ثبت باید آن را تحویل دهد، در صورت امتناع یا تقصیر، ضامن است و در حکم مدیون اصلی است و اداره ثبت معادل مال بازداشت شده را از دارائی حافظ استیفا خواهد کرد و در صورت ضرورت تغییر حافظ به نظر رئیس ثبت می‌باشد.

ماده ۵۱ - هرگاه مال بازداشت شده منافع داشته باشد، حافظ باید آن را حفظ و حساب آن را هم بدهد. هرگاه حفاظت مستلزم هزینه فوری قبل از کسب اذن از اداره ثبت باشد حافظ می‌تواند از مال خود داده و با تسلیم مدارک به اداره ثبت احتساب کند یا به تشخیص خود و تأیید مسئول اجرا در صورت داشتن منافع از محل منافع موجود در غیر این

صورت قسمتی از مال مورد حفاظت را صرف نگهداری مابقی کند.

ماده ۵۲ - در صورتی که بخواهند قسمتی از مال متعهد را بازداشت نمایند و متعهد یا بستگان او غایب باشند باید از بقیه اموال صورت جامعی با قید کلیه مشخصات برداشته و نیز اگر بخواهند مال بازداشت شده را از محلی که اموال دیگر متعهد در آنجاست خارج کنند، باید متعهد له شخص معتبری را برای حفاظت سایر اموال متعهد به اجرا معرفی کند.

ماده ۵۳ - بازداشت منافع جایز است.

ماده ۵۴ - بازداشت حقوق مدیون نسبت به سرقفلی جایز است لکن مزایده آن به لحاظ رعایت منافع اشخاص ثالث جایز نیست در صورت بازداشت منافع یا سرقفلی مراتب به اداره ثبت محل جهت ثبت در دفاتر بازداشتی و ابلاغ آن به دفاتر اسناد رسمی مربوطه اعلام می گردد.

✓ در اسناد لازم الاجرا، بازداشت حقوق مدیون نسبت به سرقفلی جایز است لکن مزایده آن جایز نیست.

ماده ۵۵ - بازداشت حقوق مدیون نسبت به سرقفلی و منافع مانع از این نیست که اگر مال دیگری از متعهد یافت شود به تقاضای ذینفع بازداشت گردد. در این صورت هرگاه مال بازداشت شده معادل طلب بستانکار باشد از حقوق رفع بازداشت خواهد شد.

ماده ۵۶ - هرگاه چند بستانکار علیه یک نفر اجرائیه صادر کند آنکه به نفع او بازداشت در تاریخ مقدم صورت گرفته است نسبت به وصول طلب از مورد بازداشت حق تقدم دارد.

تبصره - اگر اجرائیه‌های متعدد علیه متعهد صادر شده باشد و بستانکاران در یک روز درخواست بازداشت اموال متعهد را بنمایند، پس از بازداشت، مال مورد بازداشت بین بستانکاران به نسبت طلب آنان قسمت می شود.

✓ هرگاه در اجرای اسناد رسمی، چند نفر علیه یک نفر اجرائیه صادر کنند در صورتی که قسمتی از مطالبات وصول شود، حق تقدم پرداخت، متعلق به شخصی است که مقدم بازداشت کرده است.

ماده ۵۷ - قرارداد خصوصی برخلاف ترتیب مذکور در ماده ۵۶ این آیین نامه و تبصره آن نسبت به ثالث اعتبار ندارد.

ماده ۵۸ - در مورد ماده ۵۶ مذکور تفاوتی نمی کند که اجرائیه‌های متعدد از ثبت صادر شده باشد یا اجرا [ی] دادگاه و ثبت و یا از سایر مراجع قانونی که حق توقیف مال مدیون را دارند.

✓ مرجع صادرکننده اجرائیه مهم نیست و فقط کافیست آن مرجع، حق توقیف مال به موجب قانون را داشته باشد و در این صورت، آن شخصی که بازداشتش اول بوده، مقدم می باشد و به همین ترتیب بعدی‌ها.

ماده ۵۹ - هرگاه مدیون سند ذمه‌ای، از ثالثی طلب با وثیقه داشته باشد بازداشت آن طلب نزد ثالث مذکور جایز است. در این صورت بازداشت کننده، قائم مقام طلبکار با وثیقه شده و از حقوق دارنده وثیقه طبق مقررات اسناد وثیقه استفاده خواهد کرد.

✓ بازداشت حقوق مدیون نسبت به سرقفلی، منافع و طلب با وثیقه مدیون سند ذمه‌ای از ثالث، جایز است.

ماده ۶۰ - در اجرای اسناد ذمه‌ای علیه ورثه متوفی بازداشت اموال ورثه با رعایت ماده ۲۲۶ قانون امور حسبی جایز است مگر اینکه وارث، ترکه را رد کرده باشد و رد ترکه با رعایت مادتين ۲۴۹ و ۲۵۰ قانون امور حسبی محرز و انجام شده باشد.

✓ ورثه ملزم نیستند غیر از ترکه چیزی به بستانکاران بدهند و اگر ترکه برای ادای تمام دیون کافی نباشد ترکه مابین تمام بستانکاران به نسبت طلب آنها تقسیم می شود، مگر اینکه ورثه، ترکه را بدون شرط قبول کرده باشند. وفق ماده ۲۴۸ قانون امور حسبی، «در صورتی که ورثه، ترکه را قبول نمایند، هر یک مسئول ادای تمام دیون به نسبت سهم خود خواهند بود مگر اینکه ثابت کنند دیون، زاید بر ترکه بوده یا ثابت کنند که پس از فوت متوفی، ترکه، بدون تقصیر آنها تلف شده و باقی مانده ترکه برای پرداخت دیون کافی نیست که در این صورت نسبت به زاید از ترکه مسئول نخواهند بود.» و مطابق با ماده ۲۴۹ قانون امور حسبی «وارثی که ترکه را رد می کند باید کتباً یا

شفاهاً به دادگاه اطلاع دهد.» در نهایت، مستنداً به ماده ۲۵۰ قانون امور حسبی «وارثی که ترکه را رد می‌کند باید کتباً یا شفاهاً به دادگاه اطلاع دهد.»

ماده ۶۱ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) (بسیار مهم) - مستثنیات دین بدهکار به شرح ذیل است:

الف - منزل مسکونی که عرفاً در شأن مدیون در حالت اعسار او باشد.

ب - اثاثیه مورد نیاز زندگی که برای رفع حوائج ضروری مدیون و افراد تحت تکفل وی لازم است.

ج - آذوقه موجود به قدر احتیاج مدیون و افراد تحت تکفل وی برای مدتی که عرفاً آذوقه ذخیره می‌شود.

د - کتب و ابزار علمی و تحقیقاتی برای اهل علم و تحقیق متناسب با شأن آنها.

ه - وسایل و ابزار کار کسبه، پیشه‌وران، کشاورزان و سایر اشخاص که برای امرار معاش ضروری آنها و افراد تحت تکفلشان لازم است.

و - تلفن مورد نیاز مدیون.

ز - مبلغی که در ضمن عقد اجاره به موجر پرداخت می‌شود، مشروط بر اینکه پرداخت اجاره‌بها بدون آن موجب عُسر و حَرَج گردد و عین مستأجره مورد نیاز مدیون بوده و بالاتر از شأن او نباشد.

تبصره ۱ - چنانچه منزل مسکونی مدیون بیش از نیاز و شأن عرفی او در حالت اعسار بوده و مال دیگری از وی در دسترس نباشد و مشاراًلیه حاضر به فروش منزل مسکونی خود تحت نظارت مرجع اجراکننده رأی نباشد به تقاضای بستانکار به وسیله مرجع اجراکننده با رعایت تشریفات قانونی به فروش رفته و مازاد بر قیمت منزل مناسب عرفی، صرف تأدیه دیون مدیون خواهد شد، مگر اینکه استیفای دین به طریق سهل‌تری مانند استیفا از محل منافع بخش مازاد منزل مسکونی مدیون یا انتقال سهم مشاعی از آن به شخص ثالث یا بستانکار امکان‌پذیر باشد که در این صورت، دین از طرق مذکور استیفا خواهد شد.

تبصره ۲ - چنانچه به حکم قانون مستثنیات دین تبدیل به عوض دیگری شده باشد، مانند اینکه مسکن به دلیل قرارگرفتن در طرح‌های عمرانی تبدیلی به وجه گردد، یا در اثر از بین رفتن، عوضی دریافت شده باشد، وصول دین از آن امکان‌پذیر است، مگر اینکه محرز شود مدیون قصد تهیه موضوع نخستین را دارد.

تبصره ۳ - در صورت فوت مدیون، دیون از کلیه اموال به‌جامانده از او بدون استثناء چیزی، استیفاء می‌شود.

✓ منزل مسکونی که عرفاً در شأن مدیون در حالت اعسار او باشد طبق آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا، جزء اموالی است که از مستثنیات دین محسوب می‌شود.

✓ قبل از اصلاحات سال ۱۳۹۸، چنانچه بر تشخیص مأمور اجراء و نتیجه عمل اجرایی پیرامون اموال مشمول و یا مستثنی از دین و متناسب بودن و مورد نیاز بودن یا نبودن اموال مزبور اعتراض و شکایتی وارد می‌شد رسیدگی به این اعتراض و حل اختلاف در آن مورد با رئیس اداره ثبت اسناد و املاک محل بود، اما در اصلاحات ماده ۶۱ در سال ۱۳۹۸، این موضوع به سکوت برگزار شده است.

ماده ۶۲ - بازداشت اموال متعلق به شهرداری‌ها و وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی که درآمد و مخارج آنها در بودجه کل کشور منظور می‌گردد با رعایت قانون نحوه پرداخت محکوم‌به دولت و عدم تأمین توقیف اموال دولتی مصوب ۱۳۶۵/۸/۱۵ و قانون راجع به منع توقیف اموال منقول و غیرمنقول متعلق به شهرداری‌ها مصوب ۱۳۶۱/۲/۱۴ صورت می‌گیرد.

ماده ۶۳ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) (مهم) - بازداشت مال منقول فاقد سند رسمی که جهت استیفای دین بستانکار معرفی یا شناسایی شده، لکن در تصرف غیر است و متصرف نسبت به آن ادعای مالکیت می‌کند، ممنوع است.

ماده ۶۴ - قبل از بازداشت اموال باید صورتی مرتب شود که در آن اسامی و توصیف کلیه اشیاء بازداشت‌شده نوشته شود و در صورت لزوم کیل و وزن و عدد اشیاء معین شود و در مورد طلا و نقره آلات هرگاه عیار آنها معین باشد در صورت مجلس

قید می‌گردد و در جواهر، عدد و اندازه و صفات و اسامی آن‌ها معین می‌شود.

در کتب، اسم کتاب و مُصَنَّف [نویسنده] و تاریخ طَبْع [چاپ] - در تصویر و پرده‌های نقاشی، موضوع پرده و طول و عرض آن‌ها و اسم نقاش اگر معلوم باشد - در نوع مال التجاره، تعداد عَدْل تصریح می‌شود.

در سهام و کاغذهای قیمتی، عدد و قیمت اصلی و نوع آن‌ها در صورت مجلس معین می‌شود و همچنین در صورت ریز اشیاء، نو یا مستعمل بودن آن‌ها باید قید گردد.

تبصره ۱ - عدد و کیل و وزن باید با تمام حروف نوشته شود و صورت مجلس باید به امضاء و مهر مأمور اجرا برسد.

تبصره ۲ - اگر در صورت ریز اشیاء، سهو و اشتباهی به عمل آید در آخر صورت تصریح و به امضاء مأمور اجرا و حاضرین می‌رسد. تراشیدن و پاک کردن و نوشتن بین سطرها ممنوع است.

تبصره ۳ - حتی المقدور صورت مجلس روی برگ‌های چاپی تنظیم خواهد شد.

ماده ۶۵ - مازاد احتمالی مال مورد وثیقه یا توقیف شده قابل بازداشت است، مأخذ محاسبه مازاد احتمالی جمع ارقام ذیل است:

الف - اصل طلب سود و خسارت تأخیر با رعایت ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت و سایر مقررات مربوطه.

ب - حق مزایده (حق حراج).

ج - حق الاجرا.

ه - حق الوکاله اگر جزء قرارداد مذکور در سند باشد.

و - حق بیمه و سایر هزینه‌هایی که بستانکار با وثیقه (و کسی که اصل ملک در مقابل طلب او توقیف شده است) پرداخته و برابر مقررات این آیین نامه، حق وصول آن را از متعهد دارد.

ماده ۶۶ - هرگاه نسبت به اشیائی که بازداشت می‌شود اشخاص ثالث اظهار حقی نمایند مأمور اجرا اسم مدعی و چگونگی اظهار را قید می‌کند.

ماده ۶۷ - در مواردی که متعهدله و متعهد یا نماینده دادسرا و گواهان حاضر باشند، صورت ریز اشیاء به امضای آن‌ها نیز می‌رسد و هرگاه امتناع از امضاء نمایند مراتب در صورت جلسه قید می‌گردد.

ماده ۶۸ - اشخاص مذکور در ماده قبل می‌توانند ایرادات خود را در باب صورت مجلس تنظیم شده به مأمور اجرا اظهار نمایند، مأمور اجرا، آن اظهارات را با جهات رد و قبول آن در صورت مجلس قید می‌نماید.

ماده ۶۹ - هرگاه اموال منقول در جای محفوظ و معین باشد مأمور اجرا مدخل آن را بسته و مهر و موم می‌نماید و هرگاه اشیاء در جای محفوظ و معینی نباشد به هر کدام از اشیاء، کاغذی الصاق کرده و مهر می‌کند، متعهدله و متعهد نیز می‌توانند پهلوی مهر مأمور اجرا را مهر نمایند.

ماده ۷۰ - هرگاه طول مدت بازداشت، باعث فساد بعضی از اشیاء شود از قبیل فرش و پارچه‌های پشمی و غیره، اشیاء مزبور را باید جدا کرده طوری بازداشت نمایند که بتوان سرکشی و مراقبت نمود.

ماده ۷۱ - هر یک از متعهدله و متعهد که موقع عملیات بازداشت حاضر باشد و ایرادی ننماید دیگر حق شکایت از اقدامات مأمور اجرا را نخواهد داشت.

ماده ۷۲ - هرگاه متعهد یکی از زوجین باشد که در یک خانه زندگی می‌نمایند؛ از اثاث البیت آنچه که عادتاً مورد استعمال زنانه است، ملک زن و آنچه عادتاً مورد استعمال مردانه است، ملک شوهر و مابقی، مشترک بین زوجین محسوب خواهد شد مگر اینکه خلاف ترتیب فوق ثابت شود.

ماده ۷۳ - هرگاه مالی که بازداشت می‌شود بین متعهد و شخص یا اشخاص دیگر مشاع باشد شرکت بین آنان به نحو

تساوی فرض می‌شود مگر اینکه خلاف آن ثابت شود.

✓ هرگاه مال مورد بازداشت بین متعهد و ثالث (شخص دیگری) مشاع باشد، شرکت بین آنها به میزان مساوی محاسبه می‌شود، مگر خلاف آن ثابت شود.

فصل ششم - بازداشت اموال نزد شخص ثالث

ماده ۷۴ - هرگاه متعهدله اظهار نماید که وجه نقد یا اموال منقول متعهد نزد شخص ثالثی است آن اموال و وجوه تا اندازه‌ای که با دین متعهد و سایر هزینه‌های اجرائی برابری کند بازداشت می‌شود و بازداشت‌نامه به شخص ثالث ابلاغ واقعی و نیز به متعهد هم طبق مقررات ابلاغ می‌شود اعم از اینکه شخص ثالث، شخص حقیقی یا حقوقی و اعم از اینکه دین او حال باشد یا مؤجل.

✓ شخص ثالث چه حقیقی باشد یا حقوقی و اعم از اینکه دین او حال باشد یا مؤجل، به اظهار متعهدله، وجه نقد یا اموال منقول متعهد در نزد شخص ثالث بازداشت می‌شود.

ماده ۷۵ - هرگاه ثالث مذکور در ماده قبل مصونیت سیاسی داشته باشد ارسال بازداشت‌نامه از طریق دفتر نظارت و هماهنگی اجرای اسناد رسمی سازمان ثبت صورت خواهد گرفت.

ماده ۷۶ - ابلاغ بازداشت‌نامه به شخص ثالث او را ملزم می‌کند که وجه یا اموال بازداشت‌شده را به صاحب آن ندهد و الا معادل آن وجه یا قیمت آن اموال را اداره ثبت از او وصول خواهد کرد این نکته در بازداشت‌نامه باید قید شود.

ماده ۷۷ - هرگاه مال بازداشت‌شده نزد شخص ثالث وجه نقد یا طلب حال باشد شخص مزبور باید آن را به صندوق ثبت سپرده و رسید بگیرد.

ماده ۷۸ - هرگاه شخص ثالثی که مال یا طلب حال متعهد نزد او بازداشت شده است از تأدیه آن امتناع ورزد بازداشت اموال او مطابق مقررات این آیین‌نامه خواهد بود.

ماده ۷۹ (مهم) - هرگاه شخص ثالث، مُنکر وجود تمام یا قسمتی از وجه نقد یا اموال منقول دیگری نزد خود باشد باید ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ بازداشت‌نامه به شخص او مراتب را به رئیس ثبت اطلاع دهد و الا مسئول پرداخت وجه و یا تسلیم مال خواهد بود و اداره ثبت، آن وجه را وصول و یا آن مال را از او خواهد گرفت.

✓ در عملیات اجرایی، شخص ثالثی که مُنکر وجود تمام یا قسمتی از وجه نقد یا اموال منقول دیگری نزد خود باشد، وظیفه دارد از تاریخ ابلاغ بازداشت‌نامه، ظرف پنج روز مراتب را به رئیس ثبت اطلاع دهد.

ماده ۸۰ - در صورتی که شخص ثالث مُنکر وجود مال یا طلب متعهد نزد خود باشد و در ظرف مدت مقرر در ماده فوق بعد از ابلاغ بازداشت‌نامه اطلاع دهد عملیات اجرائی نسبت به او متوقف می‌شود و متعهدله می‌تواند برای اثبات وجود وجه و مال یا طلب نزد شخص ثالثی که منکر آن بوده به دادگاه صالح مراجعه کند و یا از اموال دیگر متعهد، استیفا طلب خود را بخواهد. تبصره - در مواردی که وجود مال یا طلب نزد شخص ثالث به موجب سند رسمی محرز باشد صرف انکار شخص ثالث مانع از تعقیب عملیات اجرائی نسبت به او نیست.

ماده ۸۱ - مقررات مواد فوق در صورتی نیز لازم‌الرعايه است که مال الاجاره اموال منقول یا غیرمنقول متعلق به متعهد نزد مستأجر باشد در این صورت باید وجوهی که به تدریج وصول می‌شود تا استهلاك طلب متعهدله به مشارالیه تأدیه گردد و اگر نگهداری موقت وجوه مزبور لازم باشد باید در صندوق ثبت ایداع گردد.

ماده ۸۲ - بازداشت هزینه سفر مأمورین دولت و حقوق و مزایای نظامیانی که در جنگ هستند، ممنوع است.

ماده ۸۳ - از حقوق و مزایای کارکنان ادارات، سازمان‌ها و مؤسسات دولتی یا وابسته به دولت و شرکت‌های دولتی و شهرداری‌ها و بانک‌ها و شرکت‌ها و نهادهای بنیادها و بنگاه‌های خصوصی و نظایر آن در صورتی که دارای کسان

واجب النفقه باشند ربع والا ثلث توقیف می‌شود.

تبصره - توقیف و کسر یک‌چهارم حقوق بازنشستگی یا وظیفه افراد موضوع این ماده جایز است مشروط بر اینکه دین مربوط به شخص بازنشسته یا وظیفه‌بگیر باشد و در مورد نیروهای مسلح طبق قوانین مربوطه به آنان اقدام می‌شود، چنانچه موضوع پیش‌بینی نشده باشد به شرح فوق اقدام می‌شود.

✓ بازداشت حقوق و مزایای متعهد در صورتی که دارای افراد واجب‌النفقه باشد تا میزان یک‌چهارم وگرنه یک‌سوم بلاشکال است.

ماده ۸۴ - در مورد ماده قبل پس از ابلاغ بازداشت‌نامه به اداره متبوع مدیون یا کارگاه، رئیس اداره یا مسئول کارگاه و مسئول حسابداری (در مؤسساتی که مسئول حسابداری دارد) باید در کسر و فرستادن مبلغ بازداشت‌شده طبق تقاضا اقدام کند وگرنه برابر مقررات مسئول خواهد بود (این نکته باید در بازداشت‌نامه نوشته شود).

تبصره - در مواردی که بستانکار برای استیفای طلب خود تقاضای بازداشت از موجودی حساب و سپرده بانکی بدهکار را می‌کند بایستی نام، نام خانوادگی و نام پدر و شماره شناسنامه و محل اقامت و شغل بدهکار و حتی المقدور شماره حساب را به نحوی که اشکالی برای بانک ایجاد نشود، در تقاضانامه ذکر کند و در بازداشت‌نامه نیز قید گردد.

فصل هفتم - بازداشت اموال غیرمنقول

ماده ۸۵ - بازداشت اموال غیرمنقول اعم از اصل و مازاد به نحوی که در مواد ۴۱ و ۴۲ این آیین‌نامه مقرر است به عمل می‌آید و مأمور اجرا صورتی که حاوی مراتب ذیل باشد روی نمونه چاپی برای اموال بازداشت‌شده ترتیب خواهد داد:
الف - تاریخ و مفاد اجرائیه.

ب - محل وقوع ملک در شهرستان و بلوک و بخش و کوی و کوچه و شماره ملک، اگر داشته باشد.

ج - حدود چهارگانه ملک و توصیف اجمالی آن.

د - مساحت تخمینی ملک.

ه - مشخصات دیگر از قبیل این که مشتمل بر چند قسمت است در صورتی که خانه مسکونی باشد و یا مشتمل بر چند ابنیه و متعلقات است. در صورتی که ملک مزروعی باشد علاوه بر مراتب فوق باید متعلقات آن از قبیل گاو و ماشین‌آلات و توضیحات دیگری که در تسهیل فروش ملک مؤثر باشد در صورت مزبور قید شود.

ماده ۸۶ - هرگاه حدود یا قسمتی از ملک، متنازع‌فیه باشد مراتب در صورت مجلس قید شده و تصریح می‌شود که طرف منازعه کیست و در کجا تحت رسیدگی است.

ماده ۸۷ - اجرا مکلف است فوراً بازداشت را به متعهد ابلاغ و به ثبت محل اطلاع داده و صورت وضعیت و جریان ثبتی ملک مورد بازداشت را از اداره ثبت بخواهد، اداره نامبرده در صورتی که ملک ثبت شده باشد در دفتر املاک توقیف شده (دفتر بازداشتی) و در ستون ملاحظات دفتر ثبت املاک، بازداشت را یادداشت می‌نماید و اگر ملک به موجب دفتر املاک و محتویات پرونده ثبتی متعلق به غیر باشد و انتقال آن به متعهد محرز نباشد، ثبت محل فوراً مراتب را به اجرا اطلاع می‌دهد و اجرا از آن رفع بازداشت می‌کند.

ماده ۸۸ - هرگاه ملک مورد بازداشت ثبت نشده باشد مطابق شقوق ذیل رفتار خواهد شد:

۱- هرگاه ملک مزبور از طرف متعهد تقاضای ثبت شده و طبق سند رسمی به غیر منتقل نشده باشد و یا اینکه مجهول‌المالک باشد، بازداشت در دفتر بازداشتی قید و در پرونده ثبتی یادداشت می‌شود.

۲- هرگاه نسبت به ملک از طرف کسی دیگر تقاضای ثبت شده و به متعهد هم منتقل نشده باشد یا اینکه اساساً مورد بازداشت جزو نقاطی که به ثبت عمومی گذارده شده نباشد، مراتب به اجرا اطلاع داده می‌شود.

ماده ۸۹ - پس از ابلاغ بازداشت‌نامه به صاحب‌مال، نقل و انتقال از طرف صاحب‌مال نسبت به مال بازداشت‌شده ممنوع

است و ترتیب اثر نسبت به انتقال بعد از بازداشت مادام که بازداشت باقی است، داده نمی‌شود (هرچند که انتقال با سند رسمی به عمل آمده باشد) مگر در صورت اجازه کسی که مال برای حفظ حق او بازداشت شده است که در این صورت باید اشخاص ذینفع تکلیف ادامه بازداشت ملک یا رفع آن را معین کنند.

ماده ۹۰ - بازداشت مال غیر منقول ثبت نشده به نام مدیون که در تصرف مالکانه غیر است ولو اینکه متعهد له مدعی مالکیت متعهد و یا خود متعهد، مدعی مالکیت آن باشد مادام که این ادعا به موجب حکم نهایی به اثبات نرسیده ممنوع است و در مورد املاکی که در دفتر املاک به ثبت رسیده و به موجب آن، ملک متعهد شناخته می‌شود، ادعای شخص ثالث اگرچه متصرف آن باشد مسموع نبوده و آن ملک، مال متعهد شناخته شده و بازداشت می‌شود.

✓ به موجب قانون اجرای احکام مدنی توقیف مال غیر منقول که سابقه ثبت ندارد چنانچه محکوم علیه در آن تصرف مالکانه دارد یا در صورتی که حکم بر مالکیت محکوم علیه نسبت به آن صادر شده باشد جایز است.

ماده ۹۱ - بازداشت مال غیر منقولی که نسبت به منافع آن، تعهدی به نفع غیر نشده است مستلزم بازداشت منافع آن است مگر اینکه حاجت به بازداشت منفعت نباشد. در این صورت باید مراتب در صورت مجلس منعکس شود.

ماده ۹۲ - در بازداشت محصول املاک مزروعی دخالت مأمور اجرا در محصول تا موقع برداشت و تعیین سهم متعهد ممنوع است ولی مأمور اجرا باید برای جلوگیری از تفریط، نظارت و مراقبت کامل نماید.

ماده ۹۳ - در دو مورد زیر متعهد می‌تواند در ظرف مدت بازداشت، مال منقول و یا غیر منقول بازداشت شده را با اطلاع مأمور اجرا بفروشد یا وثیقه بدهد.

الف - در مواردی که قبلاً و لا اقل در حین وقوع معامله مبلغی را که مال برای استیفای آن بازداشت شده است نقداً تأدیه کند در این صورت پس از استیفای حق متعهد له و هزینه اجرا بلافاصله رفع بازداشت خواهد شد.

ب - در صورت رضایت کتبی متعهد له در فروش یا وثیقه دادن مال توسط خود متعهد.

ماده ۹۴ (مهم) - مال غیر منقول بعد از بازداشت موقتاً در تصرف مالک باقی می‌ماند و متعهد مکلف است مال غیر منقول را موافق صورت تحویل گرفته و مطابق آن تحویل دهد.

✓ مهم: در عملیات اجرایی بعد از بازداشت مال غیر منقول، نحوه تصرفات اینگونه است که مال، موقتاً در تصرف مالک باقی می‌ماند.

ماده ۹۵ - در صورت بازداشت منافع مال غیر منقول یا بازداشت محصول درو شده از نظر تعیین حافظ و سایر موارد، تابع این آیین نامه خواهد بود.

ماده ۹۶ - هرگاه شخص ثالث نسبت به مال بازداشت شده (اعم از منقول و یا غیر منقول) اظهار حقی نماید در موارد زیر از مزایده خودداری می‌شود:

۱ - در موردی که متعهد له اعتراض شخص ثالث را قبول کند.

۲ - در موردی که شخص ثالث سند رسمی مقدم بر تاریخ بازداشت ارائه کند مبنی بر اینکه مال مورد بازداشت به او منتقل شده و یا رهن یا وثیقه طلب اوست.

۳ - در صورتی که مال قبل از تاریخ بازداشت به موجب قرار تأمین یا دستور اجرای دادگاه یا اجرای ثبت بابت طلب معترض توقیف شده باشد.

۴ - هرگاه شخص ثالث حکم دادگاه اعم از قطعی یا غیر قطعی بر حقانیت خود ارائه کند.

۵ - در صورتی که قبل از بازداشت از معترض قبول تقاضای ثبت به عنوان ملکیت یا وقفیت شده باشد.

۶ - در موردی که بر اثر شکایت معترض موضوع قابل طرح در هیأت نظارت یا شورای عالی ثبت تشخیص شده باشد.

در مورد بندهای ۱ و ۲ و نیز در مورد بند ۴ در صورت وجود حکم قطعی از مال رفع بازداشت می‌شود و در سایر موارد ادامه

عملیات اجرایی موکول به اتخاذ تصمیم نهائی علیه معترض در مراجع مربوط خواهد بود.

متعهدله می‌تواند از مال مورد بازداشت صرف‌نظر کرده و درخواست بازداشت اموال دیگر متعهد را بکند.

تبصره ۱ - در صورتی که هر یک از موارد مذکور در این ماده پس از انجام مزایده و قبل از صدور سند انتقال یا تحویل مال منقول تحقق یابد اداره ثبت صورت‌مجلس مزایده را ابطال و سپس به ترتیب مقرر در ماده فوق عمل خواهد کرد.

تبصره ۲ - در صورتی که مشخصات مال مورد مزایده با مفاد سند یا حکم مستند شخص ثالث تطبیق نکند اعتراض او مانع عملیات اجرایی نیست و شخص ثالث می‌تواند به دادگاه مراجعه نماید.

ماده ۹۷ - متعهدله می‌تواند ملک درخواست ثبت‌نشده متعهد را برای استیفای طلب خود معرفی کند در این صورت، پس از مزایده و انقضاء مهلت قانونی، برابر مقررات جاری اداره ثبت به برنده مزایده، سند انتقال می‌دهد و در آگهی و صورت‌جلسه و سند انتقال قید می‌شود که چون در مورد ملک درخواست ثبت‌نشده اداره ثبت تکلیفی برای تحویل مورد انتقال ندارد و نیز مسئولیتی از جهت اشکالاتی که ممکن است در حین پذیرش تقاضای ثبت و یا بعد از آن از جهت اعتراض و غیره پیش آید، نخواهد داشت.

انتقال‌گیرنده برابر مقررات جاری بایستی برای درخواست ثبت مراجعه کند و باید کلیه هزینه‌های مربوط به اقدامات اجرایی را که از جهت توقیف ملک به وجود آمده بپردازد و پرونده اجرایی قبلی برابر مقررات تعقیب خواهد شد. تبصره - معرفی ملک مجهول قبل از پذیرش تقاضای ثبت از جانب متعهد قبول نمی‌شود.

فصل هشتم - ارزیابی

ماده ۹۸ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - بنا به تقاضای هریک از طرفین پرونده به منظور ارزیابی اموال بازداشت‌شده یا مورد وثیقه، رئیس ثبت یا واحد اجرا (حسب مورد) به صورت قرعه از طریق سیستم الکترونیک، یک نفر کارشناس رسمی دادگستری انتخاب می‌نماید که با مراجعه به محل نسبت به ارزیابی اقدام نماید. حضور متعهد و متعهدله هنگام ارزیابی بلامانع است. عدم حضور متعهد، بستگان یا خادمین او و نیز بسته‌بودن محل یا ممانعت از ورود به ملک، مانع از ارزیابی نیست. لذا چنانچه اجازه ورود به محل داده نشود و یا به دلیل عدم حضور صاحب مال، این امر معطل بماند و در انجام آن مانع ایجاد گردد؛ ضمن اخطار به مالک ابلاغ می‌گردد تا زمینه بازدید را فراهم نماید؛ در غیر این صورت با حضور نماینده دادستان و مأمور نیروی انتظامی نسبت به رفع مانع و یا بازکردن درب محل و ارزیابی در محل اقدام خواهد شد.

تبصره (الحاقی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - در مورد ارزیابی سهام عرضه‌شده در بورس اوراق بهادار نیاز به ارجاع امر به کارشناس رسمی نبوده و ارزش اعلامی از طرف مرجع مذکور مناط اعتبار بوده و پس از صدور دستور بازداشت از طریق اجرای ثبت، ارزیابی و مزایده آن از طریق بازار بورس اوراق بهادار به عمل خواهد آمد و مشمول دریافت حق مزایده در اجرای ثبت نخواهد بود.

ماده ۹۹ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - کارشناس مکلف است پس از ارزیابی مال، حداکثر به مدت ده روز نظر خود را به اداره اجرای ثبت اعلام کند. مراتب ارزیابی به انضمام نظر کارشناس و ذکر هزینه دستمزد کارشناسی مجدد حداکثر ظرف سه روز از طرف اجرای ثبت به طرفین ابلاغ می‌شود.

ماده ۱۰۰ - در هر مورد که از طرف متعهد یا ثالث مالی در قبال دین معرفی و بازداشت شود متعهدله می‌تواند تا قبل از انتشار آگهی مزایده، مال دیگری برای استیفای طلب خود معرفی کند مشروط به اینکه وصول طلب از این مال آسان‌تر باشد در این صورت مال معرفی‌شده بازداشت و ارزیابی می‌شود و معادل آن از اموال بازداشت‌شده سابق رفع بازداشت به عمل می‌آید. هزینه بازداشت و ارزیابی مجدد به عهده متعهدله است.

ماده ۱۰۱ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - هرگاه مخاطب به ارزیابی معترض باشد ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ باید کتباً اعتراض

خود را با پیوست کردن قبض سپرده دستمزد کارشناسی مجدد به اجراء تسلیم دارد. در صورتی که به ترتیب مقرر فوق اعتراضی واصل نگردد، ارزیابی قطعی خواهد شد.

تبصره - دستمزد کارشناسی مجدد، به عهده معترض است. چنانچه طرفین معترض باشند، دستمزد بالمناصفه به عهده آنها خواهد بود.

ماده ۱۰۲ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - چنانچه به نظر کارشناس اعتراض شود، رئیس ثبت یا واحد اجرا (حسب مورد) به صورت قرعه از طریق سیستم، هیأت سه نفره کارشناسی را از بین کارشناسان رسمی انتخاب می‌نماید. هیأت کارشناسی باید نظر خود را ظرف ۱۰ روز از تاریخ ارجاع اعلام نماید. نظر اکثریت اعضا در مورد ارزیابی قطعی است و در صورت عدم حصول نظر اکثریت، میانگین نظر اعضاء ملاک عمل خواهد بود. چنانچه هیأت کارشناسان نتوانند در مهلت مقرر نظر خود را اعلام نمایند، مکلفند به نحو مستدل از رئیس ثبت یا واحد اجرا تقاضای مهلت بیشتر نمایند. در این صورت، مهلت مذکور حداکثر به مدت ده روز دیگر قابل تمدید خواهد بود.

تبصره (الحاقی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - در صورتی که شش ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی اموال گذشته باشد، هر یک از طرفین پرونده می‌تواند تا قبل از انتشار آگهی مزایده، ارزیابی مجدد را به ضمیمه قبض حق الزحمه کارشناسی درخواست نماید. در این صورت، ارزیابی به هیأت سه نفره کارشناسان رسمی به انتخاب رئیس ثبت یا واحد اجرا (حسب مورد) به صورت قرعه از طریق سیستم ارجاع می‌گردد. این نظریه قطعی است.

در هر مورد که معترض از پرداخت حق الزحمه کارشناسی امتناع نماید، به درخواست وی ترتیب اثر داده نخواهد شد و ارزیابی قبلی ملاک عمل است.

ماده ۱۰۳ - دستمزد ارزیابی با در نظر گرفتن درجه علمی و تجربی کارشناس رسمی یا خبره محلی و محل ارزیابی و نوع مال ارزیابی شده و میزان کار توسط رئیس ثبت محل معین می‌شود.

فصل نهم - در وثیقه

ماده ۱۰۴ - هرگاه مورد وثیقه مال منقول باشد بستانکار می‌تواند بلافاصله بعد از ابلاغ اجرائیه، درخواست بازداشت آن را بکند.

ماده ۱۰۵ - هرگاه مالی وثیقه برای دین یا ضمانت قرار داده شود و عنوان رهن و معاملات با حق استرداد را نداشته باشد نیز کلیه مقررات اجرائی اسناد رهنی و معاملات با حق استرداد درباره آن مجری خواهد بود.

ماده ۱۰۶ - هرگاه منافع مورد وثیقه به وثیقه گیرنده به اجاره واگذار شده باشد اجرائیه‌ای که برای وصول اجرت المسمی صادر می‌گردد مانند اجرائیه اسناد ذمه‌ای است و متعهدله می‌تواند درخواست بازداشت سایر اموال متعهد را بکند.

ماده ۱۰۷ - در مواردی که وثیقه‌دهنده غیر از مدیون اصلی است ابلاغ اجرائیه و سایر عملیات اجرائی باید به طرفیت مالک وثیقه و مدیون جریان یابد.

ماده ۱۰۸ - در معاملات رهنی و یا با حق استرداد و وثایق حسن انجام خدمات معامله کننده می‌تواند با قید حق بستانکار مقدم و ذکر تاریخ انقضای سند مقدم مورد معامله را برای وام‌های دیگر وثیقه یا تأمین دهد در صورت فک معامله مقدم، تمام مال مورد معامله در وثیقه بستانکاران بعدی به ترتیب تقدم قرار می‌گیرد، معاملات بعدی باید در همان دفترخانه تنظیم کننده سند مقدم واقع شود، سردفتر مکلف است وقوع معامله مؤخر را با ذکر مشخصات کامل بستانکار معامله مازاد در ملاحظات ثبت سند مقدم نیز قید کند، دارنده حق استرداد اعم از بدهکار اصلی یا منتقل‌الیه می‌تواند با قید حق بستانکار یا بستانکاران و ذکر تاریخ انقضاء مدت حق استرداد خود را واگذار کند در این صورت اجرائیه و عملیات اجرائی باید علیه آخرین منتقل‌الیه صادر و تعقیب گردد مگر اینکه مرتبه‌ای از رهن رجوع کند یا از مندرجات سند رهنی و یا سند رسمی دیگر،

دفترخانه احراراز کند که مقرر بین طرفین این بوده که مرتهن برای وصول طلب خود اجرائیه علیه راهن صادر کند نه منتقل‌الیه، مثل اینکه در سند رهنی شرط شود که راهن حق صلح حقوق و یا واگذاری حق استرداد را ندارد که در این قبیل موارد واگذاری حق استرداد به غیر نسبت به مرتهن مؤثر نبوده و اجرائیه علیه بدهکار اصلی و در صورت فوت علیه قائم‌مقام او صادر و تعقیب خواهد شد.

تبصره - تنظیم هر نوع سند بین بدهکار و یک و یا چند نفر از بستانکاران که موجب شود مدت سند تمدید گردد و یا مبلغ موضوع سند افزایش یابد بدون موافقت بقیه بستانکاران بعدی ممنوع بوده و قابل ترتیب اثر نمی‌باشد.

ماده ۱۰۹ - بستانکار معامله مؤخر می‌تواند پس از انقضای مدت سند مقدم کلیه بدهی موضوع سند مقدم را قبل از صدور اجرائیه سند مذکور پرداخت یا ایداع نماید نحوه پرداخت یا سپردن وجه و صدور گواهی و انعکاس مراتب در پرونده ثبتی ملک به شرح مندرج در ماده ۱۴۶ این آیین‌نامه می‌باشد و دفتر تنظیم‌کننده سند، وثیقه‌بودن مال را در ازای طلب بستانکار بابت معامله مؤخر و وجوه پرداختی بابت طلب بستانکار مقدم در دفتر قید می‌نماید در این صورت صدور اجرائیه به مأخذ هر دو طلب و متفرعات آن خواهد بود.

ماده ۱۱۰ - بستانکار معامله مؤخر می‌تواند قبل از فروش مال از طریق مزایده یا تنظیم سند انتقال ملک به بستانکار مقدم کلیه بدهی موضوع سند مقدم را پرداخت و یا ایداع نموده و تقاضای استیفای حقوق خود را از اداره ثبت بنماید. در این مورد، عملیات اجرایی نسبت به هر دو سند توأماً انجام می‌گیرد و در صورتی که مدت سند بستانکار مؤخر، حال نشده باشد پس از حال شدن موعد، عملیات اجرائی به ترتیب مذکور در ماده ۱۴۶ انجام خواهد شد.

ماده ۱۱۱ - بعد از ابلاغ کلیه اجرائیه‌های صادره و اعاده آن، ممیز یا کارشناس اجرا مکلف است با رسیدگی لازم اگر نقصی در ابلاغ اجرائیه وجود نداشته باشد، صحت آن را روی نسخه ابلاغ‌شده گواهی و به تأیید رئیس یا معاون یا مسئول اجرا برساند.

ماده ۱۱۲ - مرتهن می‌تواند مادام که دین بر ذمه راهن باقی است از رهنه اعراض کند هرگاه اعراض قبل از صدور اجرائیه باشد باید مرتهن در دفتر اسناد رسمی مربوطه حاضر شود و با ذکر توضیح در ملاحظات ثبت سند مراتب قید و به امضاء او برسد، در این صورت با توضیح موضوع اعراض اجرائیه صادر خواهد شد. اگر پس از صدور اجرائیه رهنی اعراض به عمل آید باید مراتب کتباً به اجرا اعلام و رئیس اجرا پس از احرار صحت انتساب تقاضانامه مذکور موضوع را به متعهد ابلاغ کرده و برابر مقررات اسناد ذمه‌ای عمل بنماید.

تبصره - با تنظیم صورت‌مجلس مزایده حق اعراض از رهن از مرتهن ساقط می‌گردد.

✓ عقد رهن نسبت به راهن «لازم» و نسبت به مرتهن «جایز» است و مرتهن می‌تواند تا زمانی که دین بر ذمه راهن باقی است از رهن اعراض ننماید. در ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت، نحوه اعراض از رهن به آیین‌نامه مصوب رئیس قوه - یعنی همین آیین‌نامه - ارجاع داده شده و مواد ۱۱۲ و ۱۱۳ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی به این موضوع پرداخته است. اگر اعراض از رهن قبل از صدور اجرائیه باشد، در دفترخانه تنظیم‌کننده سند به عمل می‌آید و مراتب در ملاحظات ثبت سند مربوطه قید و به امضای مرتهن می‌رسد و اطلاع‌نامه فسخ نیز به اداره ثبت ارسال می‌شود. در این صورت، صدور اجرائیه با توضیح موضوع اعراض از رهن خواهد بود و اگر اعراض از رهن پس از صدور اجرائیه باشد، با اعلام کتبی موضوع از طرف مرتهن به اداره اجرا به عمل می‌آید. در این صورت نیز پس از احرار صحت انتساب تقاضانامه به مرتهن توسط رئیس اجرا، موضوع به متعهد ابلاغ شده و به دفترخانه نیز جهت قید موضوع در ستون ملاحظات ثبت مربوطه و صدور اطلاع‌نامه فسخ (فک رهن) اطلاع داده می‌شود و در هر صورت، عملیات اجرایی برابر مقررات اسناد ذمه‌ای خواهد بود؛ به عبارت بهتر، اگر در معاملات رهنی، بستانکار از رهن اعتراض نماید، عملیات اجرایی بر اساس سند ذمه‌ای ادامه می‌یابد.

ماده ۱۱۳- هرگاه اعراض از رهن در حین عملیات اجرائی باشد، اجرا مکلف است مراتب را به دفتر تنظیم‌کننده سند اعلام کند. در این مورد و نیز در موردی که اعراض در دفترخانه اسناد رسمی به عمل می‌آید دفتر اسناد رسمی اطلاع‌نامه فسخ مربوطه را به اداره ثبت ارسال خواهد داشت، اگر موعد سند منقضی نشده باشد به مجرد اعراض مورد رهن آزاد و حق عینی بستانکار به حق ذمی تبدیل می‌گردد و مطالبه وجه و صدور اجرائیه برای وصول آن موکول به انقضاء مدت مذکور در سند معامله خواهد بود. در مورد وراثت مدیون و نیز وقتی که راهن متعدد بوده و فک رهن و فسخ موکول به اداء تمام دین شده باشد اعراض از رهن باید نسبت به تمام مرهونه باشد و اعراض از رهن نسبت به سهم یک یا چند نفر از بدهکاران وقتی پذیرفته می‌شود که حق مطالبه دین بدهکارانی که از رهینه آن‌ها اعراض گردیده از سایر بدهکاران اسقاط شده باشد و هرگاه مازاد مرهونه به نفع غیر بازداشت شده باشد در صورت اعراض از رهن بازداشت مازاد به بازداشت اصل تبدیل می‌گردد.

ماده ۱۱۴- در صورتی که مازاد مال مورد وثیقه از طریق اجرای ثبت یا مراجع صالح قانونی دیگر بازداشت شود به مجرد وصول دستور بازداشت باید مراتب در دفتر بازداشتی ثبت شود و بازداشت به مجرد ابلاغ به مدیون یا ثبت مفاد آن در دفتر بازداشتی تحقق خواهد یافت و هرگاه معامله‌ای که مازاد آن بازداشت شده فسخ شود خودبه‌خود بازداشت مازاد به اصل تبدیل خواهد شد، در هر حال مفاد بازداشت باید بلافاصله به دفتر تنظیم‌کننده سند ابلاغ و دفتر مزبور مکلف است مفاد آن را در ملاحظات ثبت معامله قید کرده و اگر سند معامله به صدور اجرائیه منتهی شده باشد مراتب را به اجرا مربوط اعلام دارد.

✓ با پرداخت بدهی، سند وثیقه‌ای توسط هر یک از بازداشت‌کنندگان مازاد، سند، فسخ و مورد معامله، آزاد می‌گردد.

ماده ۱۱۵- هرگاه مقداری از وثیقه قبل یا بعد از صدور اجرائیه تلف شده باشد و بستانکار از مورد وثیقه عدول نکند سند وثیقه به نسبت قیمت جزئی که طبق ارزیابی باقی‌مانده به اعتبار خود باقی است و نسبت به مابقی طبق اسناد ذمه عمل خواهد شد.

ماده ۱۱۶- در مواردی که موضوع وثیقه قبل از ختم عملیات اجرائی به حکم قوانین خاص به تملک ثالث درمی‌آید و یا به علت عدم تکافوی مورد وثیقه متعهد له به کل طلب خود نمی‌رسد متعهد له می‌تواند برای وصول مانده طلب طبق مقررات اجرائی راجع به اسناد ذمه از طریق اداره ثبت اقدام کند.

ماده ۱۱۷- هرگاه مورد وثیقه واقعاً یا حکماً تلف شود، سند تابع مقررات اسناد ذمه‌ای خواهد بود.

ماده ۱۱۸- تشخیص غیرقابل تجزیه بودن مال (منقول و غیرمنقول) مورد معامله یا مورد بازداشت به عهده اجرا است.

ماده ۱۱۹- انتقال قهری حق استرداد به وراثت بدهکار، موجب تجزیه مورد معامله نخواهد بود. هرگاه قبل از صدور اجرائیه یا قبل از خاتمه عملیات اجرائی کلیه بدهی و خسارت قانونی و حق اجرا در صورت صدور اجرائیه از ناحیه احد از وراثت مدیون در صندوق ثبت یا مرجع دیگری که اداره ثبت تعیین نماید، تودیع شود، مال مورد معامله در وثیقه وارث مزبور قرار می‌گیرد. در این مورد هرگاه هر یک از وراثت به نسبت سهم الارث بدهی خود را به وارث مزبور بپردازد، به همان نسبت از مورد وثیقه به نفع او آزاد خواهد شد.

ماده ۱۲۰- هرگاه بعد از ابلاغ اجرائیه به مدیون وقوع فوت بدهکار مستند به مدرک رسمی اعلام شود اجرا ضمن عملیات اجرائی اطلاعیه‌ای حاوی صدور اجرائیه و اینکه عملیات اجرایی در چه مرحله‌ای است به محل اقامت مدیون متوفی الصاق می‌کند چنانچه ابلاغ اجرائیه به مدیون از طریق درج در روزنامه به عمل آمده باشد اطلاعیه موصوف یک نوبت در روزنامه کثیرالانتشار محل یا نزدیک به محل، آگهی می‌شود. در این صورت تنظیم صورت‌مجلس مزایده و یا تنظیم سند انتقال و همچنین ثبت ملک در دفتر املاک به نام خریدار یا بستانکار محتاج به ارائه گواهی حصر وراثت نخواهد بود در مورد فوق

هرگاه مال در مزایده به فروش برسد پرداخت مازاد به وراثت موکول به ارائه گواهی حصر وراثت و گواهی دارائی است. تبصره - در صورت فوت مدیون در خلال عملیات اجرائی ادامه عملیات موکول به معرفی ورثه از طرف متعهد له خواهد بود. فصل دهم - در مزایده

ماده ۱۲۱ - در اجرای اسناد ذمه‌ای یا وثیقه پس از ارزیابی مال و قطعیت آن با رعایت نکات ذیل آگهی مزایده منتشر می‌گردد:

الف - آگهی مزایده اموال غیرمنقول

در آگهی مزایده اموال غیرمنقول نکات زیر تصریح می‌شود:

۱ - نام و نام خانوادگی مالک.

۲ - محل و حدود و مقدار و توصیف اجمالی ملک.

۳ - هرگاه واگذاری منافع در اسناد وثیقه مستند به سند رسمی و در اسناد ذمه‌ای مستند به سند رسمی یا عادی باشد خواه مدت آن منقضی شده یا نشده باشد مراتب با ذکر مال الاجاره و آخر مدت اجاره در آگهی مزایده منتشره در روزنامه و آگهی‌های الصاقی قید می‌گردد.

۴ - تعیین اینکه مورد مزایده مشاع است یا مفروز.

۵ - تعیین اینکه ملک ثبت شده است یا نه.

۶ - اشاره به اینکه پرداخت بدهی‌های مربوط به آب، برق، گاز اعم از حق انشعاب و یا حق اشتراک و مصرف در صورتی که مورد مزایده دارای آن‌ها باشد و نیز بدهی مالیاتی و عوارض شهرداری و غیره تا تاریخ مزایده اعم از اینکه رقم قطعی آن معلوم شده یا نشده باشد به عهده برنده مزایده است.

۷ - روز و محل و ساعت شروع و ختم مزایده.

۸ - قیمتی که مزایده از آن شروع می‌شود.

ب - آگهی مزایده اموال منقول

در آگهی مزایده اموال منقول نکات زیر تصریح می‌شود:

۱ - نوع اموال مورد مزایده و توصیف اجمالی آن.

۲ - روز و محل و ساعت شروع و ختم مزایده.

۳ - قیمتی که مزایده از آن شروع می‌شود.

ماده ۱۲۲ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - آگهی مزایده در یک نوبت در سایت آگهی‌های سازمان ثبت و یکی از روزنامه‌های الکترونیکی کثیرالانتشار به تشخیص سازمان منتشر و نسخه‌ای از آن تهیه و در محل وقوع مال و محل مزایده و تابلو اعلانات اداره ثبت اسناد محل الصاق می‌شود. فاصله بین انتشار آگهی در سایت سازمان تا روز مزایده نباید کمتر از ۱۰ روز و بیشتر از ۲۰ روز باشد. به محض انتشار آگهی مزایده در سایت، نسخه‌ای از آگهی مزایده صرفاً جهت اطلاع به متعهد و متعهدله ابلاغ می‌شود.

تبصره (الحاقی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - درج آگهی در سایت آگهی‌های سازمان ثبت به منزله انتشار آگهی در روزنامه کثیرالانتشار محلی است.

✓ موارد زیر در مورد آگهی مزایده اسناد لازم‌الاجرا مورد تأکید است:

در یک نوبت در روزنامه کثیرالانتشار محل منتشر می‌گردد.

فاصله انتشار آگهی تا روز مزایده نباید از ۱۵ روز کمتر باشد.

در مورد اموالی که ارزش آن کمتر از ده میلیون ریال می‌باشد و به مزایده گذاشته می‌شود، فقط آگهی الصاقی کافی است.

ماده ۱۲۳ - هرگاه مورد وثیقه چند ملک باشد که در نقاط مختلف کشور قرار دارند آگهی مزایده در همه نقاط مذکور الصاق می‌شود و در آگهی تصریح می‌گردد که جلسه مزایده در اجرای ثبت محل تنظیم سند که شهر ... است تشکیل خواهد شد.
ماده ۱۲۴ - هرگاه مال مورد مزایده بیمه باشد باید در آگهی مزایده این نکته اعلام گردد و در صورتی که مال مورد مزایده به دیگری واگذار می‌شود باید به بیمه‌گر اعلام گردد.

ماده ۱۲۵ - پس از مزایده در صورت وجود مازاد، برنده مزایده می‌تواند وجوه پرداختی موضوع فراز ۶ بند الف ماده ۱۲۱ این آیین‌نامه را از محل مازاد مذکور مسترد نماید. در صورتی که مورد مزایده به بستانکار واگذار می‌شود کلیه هزینه‌های مذکور از بستانکار دریافت و جزء مطالبات وی محسوب خواهد شد و به موجب همان اجرائیه قابل وصول است.
تبصره - هرگاه آگهی مزایده برخلاف ماده ۱۲۱ الی ۱۲۴ باشد قبل از تنظیم و امضاء صورت‌مجلس مزایده به دستور رئیس ثبت آگهی تجدید می‌گردد.

ماده ۱۲۶ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - مزایده حضوری است و در یک جلسه از ساعت ۹ تا ۱۲ برگزار می‌شود. در صورتی که مال بازداشتی یا مورد وثیقه در جلسه مزایده خریدار پیدا نکند مال با دریافت حق الاجرا و حق مزایده به قیمتی که مزایده از آن شروع می‌شود به بستانکار واگذار می‌شود.

تبصره - چنانچه مال مورد مزایده، مازاد بر طلب داشته باشد، اداره اجرا ضمن تنظیم صورت‌جلسه برگزاری مزایده به بستانکار تفهیم می‌نماید که ظرف یک ماه نسبت به واریز مابه‌التفاوت یا واگذاری سهم مشاعی به میزان طلب، اقدام نماید. در صورت عدم حضور بستانکار مراتب مذکور طی اخطار به وی ابلاغ می‌گردد. چنانچه بستانکار اقدام به پرداخت مابه‌التفاوت یا قبول انتقال مشاعی به میزان طلب ننماید، به درخواست متعهد پس از اخذ حقوق دولتی از مازاد، حسب مورد فک رهن یا رفع بازداشت به عمل می‌آید.

✓ در صورتی که مال بازداشتی یا مورد وثیقه در جلسه مزایده خریدار پیدا نکند، با دریافت حق الاجراء و حق مزایده به قیمتی که مزایده از آن شروع می‌شود به بستانکار واگذار می‌گردد.

ماده ۱۲۷ - اجرا علاوه بر دفاتر اداری لازم دارای دفاتر زیر خواهد بود:

دفتر مختومه و دفتر اوقات مزایده.

ماده ۱۲۸ - رئیس و کارمندان اداره ثبت محل و اجرا مباشرین فروش و نماینده دادستان حق شرکت در مزایده به‌عنوان مشتری به‌طور مستقیم یا غیرمستقیم را نخواهد داشت.

ماده ۱۲۹ - شرکت در جلسه مزایده برای عموم آزاد است و جلسه مزایده با حضور رئیس اداره یا مسئول اجرا و متصدی مزایده و نماینده دادستان تشکیل خواهد شد.

در مزایده اموال منقول مأمور اجرای مربوطه به‌جای مسئول اجرا یا رئیس اداره شرکت می‌نماید.

ماده ۱۳۰ - مسئول مزایده باید وقت مزایده را در پیش‌نویس آگهی مزایده تعیین، با قید روز و ساعت در دفتر اوقات مزایده یادداشت کند.

ماده ۱۳۱ - حق مزایده (حق حراج) طبق آیین‌نامه مخصوص و سایر مقررات مربوط در صورت انجام‌شدن مزایده دریافت و جزء درآمد عمومی به خزانه‌داری کل تحویل می‌شود.

ماده ۱۳۲ - مسئول یا متصدی مزایده باید وجوه حاصل از فروش را همه‌روزه به بانک ملی تحویل داده قبض رسید آن را با صورت فروش فوراً به اجرا تسلیم و رسید بگیرد.

ماده ۱۳۳ - کتب و رسالات و مقالات خطی صاحب اثر قابل بازداشت و مزایده نیست مگر با رضایت وی.

ماده ۱۳۴ - مزایده اموال ضایع‌شدنی و حیوانات که برای استیفای طلب معرفی می‌شود به دستور مسئول اجرا بلافاصله و بدون تشریفات در محل به وسیله مأمور اجرا و با حضور نماینده دادستان و نظر کارشناس رسمی یا خبره محلی به عمل می‌آید.

ماده ۱۳۵ - صورت‌مجلس مزایده باید به امضاء مسئولین امر و نماینده دادستان و خریدار و نیز مدیون و دائن یا نمایندگان آنان در صورت حضور برسد.

ماده ۱۳۶ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - شرکت در مزایده منوط به پرداخت ده درصد از مبلغ پایه کارشناسی به حساب سپرده ثبت و حضور خریدار یا نماینده قانونی او در جلسه مزایده است. برنده مزایده مکلف است مابه‌التفاوت مبلغ فروش را ظرف مدت پنج روز از تاریخ مزایده به حساب صندوق ثبت تودیع نماید و در صورتی که ظرف مهلت مقرر، مانده فروش را به حساب سپرده ثبت واریز نکند، مبلغ مذکور قابل استرداد نبوده و به حساب خزانه واریز خواهد شد. در این صورت، عملیات فروش از درجه اعتبار ساقط و مزایده تجدید می‌گردد.

تبصره (الحاقی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - فروش مال به نسیه در صورتی جایز است که متعهدله فروش به نسیه را قبول و مدیون نیز مازاد را نقداً دریافت و یا نسبت به مازاد نسیه را قبول نمایند. در هر دو صورت، خود مسئول وصول خواهند بود و حق مزایده، نقداً دریافت می‌شود.

ماده ۱۳۷ - تحویل مال منقول به کسی که برابر مقررات در مزایده برنده شده است و وصول حق‌الاجرا و حق مزایده و سایر حقوق قانونی و پرداخت وجه مازاد به مدیون با مسئول اجرا و دستور تهیه پیش‌نویس سند انتقال و ثبت و امضاء آن در دفتر اسناد رسمی طبق مقررات در مورد اموال منقول و غیرمنقول با رئیس ثبت محل می‌باشد.

ماده ۱۳۸ - در موارد زیر فروش از درجه اعتبار ساقط است و باید آگهی مزایده طبق مقررات تجدید شود:

- ۱ - هرگاه فروش در روز و ساعت و یا محلی که در آگهی معین شده به عمل نیاید.
- ۲ - هرگاه بدون جهت قانونی مانع خرید کسی شوند و یا بالاترین قیمتی را که پیشنهاد شده است رد کنند.
- ۳ - در صورتی که مزایده بدون حضور نماینده دادسرا به عمل آید.
- ۴ - در صورتی که مباشرین فروش و کارمندان اداره ثبت در خرید شرکت کرده باشند.

ماده ۱۳۹ - اموال منقول پس از وصول حق‌الاجرا و حق مزایده بلافاصله در جلسه مزایده تحویل خریدار شده و یک نسخه از صورت‌مجلس مزایده به وی تسلیم می‌شود و اگر قانوناً سند انتقال اجرائی برای مال منقول لازم باشد پیش‌نویس سند انتقال تهیه می‌شود.

✓ در انتقال اجرائیه، دفترخانه عین پیش‌نویس سند انتقال واصله از اجراء را ثبت می‌نماید.

ماده ۱۴۰ - در مورد مال غیرمنقول پس از انجام مزایده باید اجرا ظرف ۴۸ ساعت پرونده را فهرست و منگنه کرده پیوست گزارش برای صدور سند انتقال نزد رئیس ثبت بفرستد.

تبصره - پس از تنظیم سند انتقال اجرائی در دفتر اسناد رسمی اداره ثبت محل به درخواست خریدار یا بستانکار مکلف به تخلیه و تحویل مورد معامله طبق مقررات خواهد بود.

ماده ۱۴۱ - هرگاه بستانکار با وصول قسمتی از طلب خود تقاضای فک رهن از برخی وثایق را بنماید اداره ثبت با وصول حقوق اجرائی بر اساس میزان وصولی بستانکار مراتب را جهت فک رهن از وثایق مذکور به دفتر اسناد رسمی مربوطه اعلام می‌نماید.

ماده ۱۴۲ - در مورد معاملات رهنی هرگاه بدهکار و راهنین متعدد بوده و تاریخ ابلاغ اجرائیه به آنان متفاوت باشد برای هر یک از آن‌ها تاریخ ابلاغ مؤخر مبدأ احتساب ۱۰ روز می‌باشد.

ماده ۱۴۳ - عملیات مزایده جز در موارد ذیل متوقف نخواهد شد:

۱ - وصول حکم یا دستور موقت یا قرار توقیف عملیات اجرائی.

۲ - اعتراض به نظریه رئیس ثبت تا صدور رأی هیأت نظارت.

۳ - رأی هیأت نظارت یا شورای عالی ثبت بر ابطال عملیات اجرائی.

۴ - پرداخت کلیه مطالبات بستانکار و حقوق اجرائی.

ماده ۱۴۴ - هرگاه مورد مزایده رقبات متعدد باشد اگر برای هر یک از رقبات خریدار جداگانه پیدا شود و جمع مبلغ خرید بیشتر از طلب بستانکار باشد اقدام به فروش و تنظیم صورت‌مجلس خواهد شد و در صورتی که حاصل فروش بعضی از رقبات کافی برای پرداخت بدهی گردد، از تنظیم صورت‌مجلس مزایده نسبت به بقیه خودداری می‌شود و در این مورد بدهکار می‌تواند برای فروش یک یا بعضی از رقبات رعایت تقدم را تقاضا کند خرید در این قبیل موارد کلاً نقدی است و خریداران باید وجه نقد تحویل و یا بستانکار معادل طلب خود فروش نسبی را قبول کند که در این صورت شخصاً مسئول وصول طلب از خریدار خواهد بود.

تبصره - چنانچه مورد مزایده اموال منقول باشد، درخواست مدیون برای تقدم و تأخر فروش پذیرفته می‌شود.

ماده ۱۴۵ - در کلیه معاملات مذکور در ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت بدهکار می‌تواند با تودیع کلیه بدهی خود اعم از اصل و سود و خسارت قانونی به حساب سپرده ثبت و تسلیم مدارک تودיעی به دفترخانه تنظیم‌کننده سند موجبات فسخ و فک سند را فراهم کند. در صورت صدور اجرائیه، گواهی اداره اجرا مبنی بر بلا مانع بودن فک و فسخ معامله ضروری خواهد بود. هر بستانکاری که حق بازداشت اموال بدهکار را دارد نیز می‌تواند کلیه بدهی موضوع سند و حقوق اجرائی را پرداخت و تقاضای استیفای حقوق خود را از اداره ثبت بنماید.

ماده ۱۴۶ - در کلیه معاملات مذکور در ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت بستانکاری که حق درخواست بازداشت اموال بدهکار را دارد و بخواهد کلیه بدهی موضوع سند و حقوق اجرائی را (در صورت صدور اجرائیه) پردازد مورد معامله در ازای هر دو بدهی و متفرعات قانونی به محض پرداخت مزبور در بازداشت خواهد بود و مراتب در دفتر بازداشتی منعکس می‌شود و در این صورت مراتب ذیل باید رعایت شود:

۱ - در صورت صدور اجرائیه با پرسش از اجرا مربوطه میزان بدهی و خسارات و حقوق اجرائی را تعیین و سپس با ایداع آن در صندوق ثبت قبض آن را به اجرا تحویل و تقاضای فسخ سند را خواهد کرد.

۲ - اجرا مکلف است در صورتی که تمامی دین و خسارات و حقوق اجرائی پرداخت شده باشد مراتب را برای فسخ سند به دفترخانه اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند اعلام و به واحد ثبتی مربوطه نیز اطلاع بدهد که رقبه مورد معامله به سود تودیع‌کننده وجه بازداشت شده است و در صورتی که پرونده اجرائی تودیع‌کننده مذکور در همان اجرا در جریان باشد بلافاصله مراتب بازداشت را در دفاتر مربوطه منعکس کند و اگر پرونده در آنجا نباشد باید گواهی لازم دایر به تودیع وجه و صدور دستور فسخ با ذکر مبلغ تودיעی و نام پرداخت‌کننده و شماره نامه‌ای که ضمن آن بازداشت به واحد ثبتی اعلام شده صادر و به متقاضی تسلیم دارد.

۳ - هرگاه نسبت به مورد معامله اجرائیه صادر نشده باشد باید ذینفع با مراجعه به دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند و با اطلاع از بدهی تمام آن را در صندوق ثبت سپرده و رسید آن را به دفترخانه تسلیم دارد، دفتر اسناد رسمی مکلف است اگر تمام دین سپرده شده باشد نسبت به فسخ سند به شرح فوق اقدام و گواهی لازم دایر به ایداع وجه و فسخ معامله با ذکر نام پرداخت‌کننده و مبلغ سپرده صادر و به متقاضی تسلیم دارد.

۴ - در موردی که پرونده اجرائی در دایره دیگری در جریان است و یا سند مربوط منتهی به صدور اجرائیه نشده، ذینفع

باید گواهی مربوط را به دایره اجرائی که پرونده در آن دایره در جریان است تسلیم و درخواست بازداشت ملک را بکند. دایره اخیرالذکر مکلف است بلافاصله دستور بازداشت ملک را صادر کند.

۵- هرگاه مورد معامله در جریان عملیات اجرائی باشد و منتهی به صورت مجلس قطعی مزایده و یا صدور سند انتقال اجرائی نشده باشد. با سپردن وجه از طرف بدهکار یا بازداشت کننده مقدم مازاد مورد وثیقه، سند، فسخ و پرونده اجرائی مختومه می گردد و مراتب به دفترخانه تنظیم کننده سند اعلام می گردد که موضوع را در ملاحظات ثبت سند قید نماید.

۶- در موارد مذکور در ماده فوق و ماده ۱۴۵ هرگاه منافع مال مورد معامله حق سکنی بوده و به بستانکار منتقل شده باشد باید حق نامبرده تا آخر مدت مذکور در سند رعایت شود.

فصل یازدهم - تخلیه و ختم عملیات اجرائی

ماده ۱۴۷ - در انتقال قطعی ملک هرگاه اجرائیه تخلیه صادر گردد و ثالث به موجب سند رسمی اجاره در ملک مورد تخلیه ساکن باشد اجرا ثبت از تخلیه ملک خودداری می نماید.

تبصره ۱ - در محل‌هایی که قانون روابط موجر و مستأجر اجرا می شود اجاره نامه غیررسمی از جهت تخلیه در حکم سند رسمی است.

تبصره ۲ - در مواردی که سکونت شخص ثالث مستند به سند رسمی یا عادی اجاره نباشد اجرای ثبت مکلف به تخلیه است.

ماده ۱۴۸ - هرگاه مورد وثیقه سهم مشاع از ملک باشد لیکن با توافق به تصرف مرتین در قسمت مفروز از ملک رضایت داده باشند اجرا سند از جهت تخلیه مال مورد رهن به تخلیه مورد تصرف خواهد بود.

ماده ۱۴۹ - هرگاه در سند وثیقه سلب حق انتقال منافع از متعهد شده باشد، تخلف متعهد مانع تخلیه وثیقه به نفع برنده در مزایده نخواهد بود ولو آنکه ثالث به موجب سند رسمی در تاریخ مؤخر وثیقه را اجاره گرفته باشد.

ماده ۱۵۰ - هرگاه وثیقه پلاک معین و بنای واقع در آن باشد و بعداً معلوم شود که قسمتی از بنا روی زمین مجاور که متعلق به غیر است قرار گرفته است تخلیه و تحویل قسمتی از بنا که از پلاک مذکور به خارج تجاوز کرده است مدلول سند نبوده و از صلاحیت ادارات ثبت خارج است.

ماده ۱۵۱ - هرگاه موقع تحویل معلوم شود که شخص یا اشخاص ثالث بدون مجوز در آن احداث اعیان کرده اند تحویل مورد وثیقه به وسیله اجرا ثبت با وضع موجود اشکال ندارد.

ماده ۱۵۲ - تحویل اگر به طور مطلق در سند ذکر شده باشد محمول به تخلیه است.

ماده ۱۵۳ - مأمور اجرا در مورد تخلیه ملک باید با حضور نماینده دادستان و در صورت لزوم با حضور مأمور انتظامی طبق مقررات اقدام نماید عدم حضور متعهد و بستگان و خدامینش مانع تخلیه نخواهد بود و اگر اموالی در محل مورد تخلیه وجود داشته باشد صورت تفصیلی آن را برداشته و حتی الامکان در همان محل در مکان محفوظی گذارده و درب آن را مهر و موم می کند و یا آن را به متعهدله یا امینی سپرده و رسید دریافت نماید.

تبصره ۱ - در مورد فوق بستانکار یا امین حق مطالبه حق الحفاظه را دارد.

تبصره ۲ - پس از اینکه اموال به حافظ سپرده شد، به درخواست متعهدله، اجرا به مالک اموال اخطار می نماید که ظرف مدت یک ماه به اجرا مراجعه و اموال خود را تحویل بگیرد والا طبق مقررات، اموال ارزیابی و به مزایده گذاشته خواهد شد و وجه حاصله به صندوق ثبت واریز تا در صورت مراجعه و پس از کسر هزینه های اجرائی، وجه به مالک اموال مسترد گردد. در صورت عدم وجود خریدار در مزایده، حفاظت کماکان ادامه خواهد یافت.

ماده ۱۵۴ - اداره ثبت محل در موقع تخلیه عین مستاجر و همچنین ختم پرونده های اجرائی باید مراتب تخلیه و ختم پرونده

را به دفاتر اسناد رسمی مربوطه اعلام دارند که در ستون ملاحظات ثبت دفتر قید و اقدام لازم معمول گردد.

ماده ۱۵۵ - ختم عملیات اجرائی حسب مورد عبارت است از:

الف - وصول کلیه طلب بستانکار و حقوق دولتی و هزینه‌های قانونی.

ب - تحویل مال منقول به برنده مزایده.

ج - تنظیم و امضاء سند انتقال اجرائی اموال غیر منقول در دفاتر اسناد رسمی.

د - تحقق تخلیه یا تحویل در مواردی که اجرائیه برای تخلیه یا تحویل صادر شده باشد.

و - اجرای تعهد متعهد.

تبصره - در صورتی که مال از طریق مزایده به شخص ثالث فروخته شود ختم عملیات اجرائی تاریخ تنظیم صورت مجلس مزایده خواهد بود.

✓ در صورتی که مال بازداشتی از طریق مزایده به شخص ثالث فروخته شود خاتمه عملیات اجرایی، موقع تاریخ تنظیم صورت مجلس مزایده است.

فصل دوازدهم - هزینه‌های اجرائی

ماده ۱۵۶ - وصول حق الاجرا به همان طریقی که برای وصول موضوع تعهد مقرر است به عمل خواهد آمد و رئیس ثبت می‌تواند نظر به مبلغ حق الاجرا هر طریق دیگری را که برای وصول مناسب بداند اختیار کند.

✓ حق الاجراء اسناد لازم الاجراء «نیم عشر یعنی ۵ درصد مبلغ مورد اجرا» است و از کسی که اجرائیه علیه او صادر گردیده، اخذ می‌شود، مگر اینکه بستانکار بدون حق، تقاضای صدور اجرائیه کرده باشد که در این صورت نسبت به قسمتی که حق نداشته از خود او اخذ می‌گردد.

ماده ۱۵۷ - حق الاجرا از هر اداره یا دایره یا شعبه که وصول می‌شود به حساب درآمد عمومی منظور و یک نسخه از قبض صادر شده به اداره صادرکننده اجرائیه ارسال می‌شود.

ماده ۱۵۸ - در هر پرونده اجرائی برابر ماده ۱۳۱ قانون ثبت و تبصره آن و سایر مقررات مربوطه (حسب مورد) پس از ابلاغ اجرائیه حق الاجرا وصول می‌شود مگر اینکه مرجعی که پرداخت حق الاجرا به عهده اوست به موجب مقررات خاصی از پرداخت آن معاف شده باشد.

تبصره ۱ - چنانچه بدهکار از تاریخ ابلاغ اجرائیه ظرف مدت ۱۰ روز مفاد آن را به موقع اجرا بگذارد از پرداخت حق الاجرا معاف خواهد بود.

تبصره ۲ - هرگاه بدهکار قبل از تنظیم و امضاء صورت مجلس مزایده نسبت به پرداخت تمام بدهی خود اقدام نماید نصف حق الاجرا وصول می‌شود.

✓ اگر بنا باشد نیم عشر بر عهده صندوق دولت باشد، ادارات دولتی از پرداخت نیم عشر معاف هستند چون از این جیب به اوون جیب می‌شه.

✓ مهم: اگر مرجعی معاف از نیم عشر حق الاجراء نباشد در صورتی ملزم به پرداخت نیم عشر است که اجرائیه ابلاغ شده باشد.

✓ بسیار بسیار مهم: در خصوص وصول مهریه، اگر زوجه پس از صدور اجرائیه، به هر علت، از ادامه عملیات اجرایی منصرف شود، از پرداخت نیم عشر دولتی معاف خواهد بود (ماده ۹۸ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰)؛ به عبارت دیگر، در صورتی که زوجه پس از صدور و ابلاغ اجرائیه ثبتی و مدت‌ها تداوم عملیات اجرایی در مورد مهریه مورد مطالبه، نهایتاً از وصول مهریه اعلام انصراف نماید، حق الاجراء دریافت نمی‌شود؛ به عبارت بهتر، پرونده اجرایی که زوجه از ادامه عملیات اجرایی منصرف شده، از حقوق اجرایی معاف است. به طور کل این نکته رو گفتیم که حق الاجراء پس از صدور ابلاغ اجرائیه استقرار می‌یابد، مطابق قانون

تنظیم بخشی از امور مالی دولت در مورد اجرائیه صادره در مورد مهریه هرگاه ذینفع از ادامه عملیات اجرایی انصراف حاصل نمود تمامی حق الاجراء مشمول معافیت خواهد بود.

ماده ۱۵۹ - هرگاه سند معامله معارض اشتباهاً منتهی به صدور اجرائیه و ابلاغ شده باشد مادام که حکم قطعی بر اعتبار سند صادر نشده است حق الاجرا تعلق نمی‌گیرد.

ماده ۱۶۰ - در هر مورد که پس از صدور اجرائیه و ابلاغ به جهت قانونی عملیات اجرائی متوقف یا توقیف شود مادام که رفع توقف یا توقیف نشده باشد حق الاجرا تعلق نمی‌گیرد موارد مذکور در تبصره ماده ۱۳۱ قانون ثبت از این حکم مستثنی است.

ماده ۱۶۱ - در مواردی که اجرائیه صادر و ابلاغ شده و سپس به علت احراز ورشکستگی به اداره تصفیه ارجاع می‌شود، حق الاجرا تعلق نمی‌گیرد مگر اینکه حکم ورشکستگی نقض و عملیات اجرائی در ثبت به انجام برسد.

ماده ۱۶۲ - به خسارت تأخیر حق الاجرا تعلق می‌گیرد و همین‌طور است حق الوکاله اگر جزو مدلول سند باشد.

ماده ۱۶۳ - ابراء ذمه متعهد، بعضاً یا کلاً پس از ابلاغ اجرائیه موجب سقوط ذمه متعهد از حق الاجرا نمی‌شود و برابر تبصره ماده ۱۳۱ قانون ثبت باید وصول شود.

ماده ۱۶۴ - در مواردی که تخلیه مورد اجاره هم جزء موضوع لازم الاجرا باشد حقوق دولتی برای تخلیه مورد اجاره از میزان مال الاجاره سه ماه دریافت خواهد شد اگر بعد از ابلاغ اجرائیه و قبل از تخلیه طرفین سازش نمایند و یا موقتاً از تخلیه منصرف شود حق الاجرا تخلیه باید وصول گردد لیکن در مواقعی که به علت پرداخت شدن اجور از تخلیه عین مستأجر خودداری و ختم عملیات اجرائی موکول به صدور حکم قطعی دادگاه می‌شود مادام که عمل تخلیه انجام نگردیده مطالبه حق الاجرای تخلیه مورد نخواهد داشت.

تبصره - در غیر موارد اجاره هرگاه موضوع لازم الاجراء تحویل یا تخلیه عین مورد تعهد باشد حق الاجرا مقرر در قانون ثبت در صورت معامله قطعی از میزان اجاره سه‌ماهه دریافت می‌شود و میزان اجاره نسبت به بهای ملک که در سند تعیین شده از قرار صدی دوازده در سال معین می‌شود و نسبت به مواردی که قیمت در سند ذکر نشده ملاک عمل ارزش معاملات موضوع قانون مالیات‌های مستقیم خواهد بود و در صورت نبودن قیمت معاملاتی طبق نظر کارشناس ارزیابی خواهد شد.

ماده ۱۶۵ - هرگاه محرز شود که متعهد در تاریخ ابلاغ اجرائیه ورشکسته یا محجور بوده است حق الاجرا تعلق نمی‌گیرد. ✓ در مواردی که اجرائیه صادر و ابلاغ شده و سپس به علت احراز ورشکستگی به اداره تصفیه ارجاع گردیده، حق الاجرا تعلق نمی‌گیرد و منتفی است.

ماده ۱۶۶ - هرگاه بستانکار درخواست کند که از ابلاغ اجرائیه خودداری شود، فقط در صورتی که محرز باشد اجرائیه پیش از وصول و ثبت تقاضای مذکور در دفتر اداره ثبت صلاحیت دار ابلاغ شده است حق الاجرا تعلق می‌گیرد.

✓ گفتیم که چنانچه اجرائیه ابلاغ گردد، حق الاجراء وصول خواهد شد و انصراف بعدی بستانکار و درخواست وی جهت خودداری از ابلاغ اجرائیه تأثیری در عدم وصول حق الاجراء نخواهد داشت مگر اینکه درخواست مذکور قبل از تاریخ ابلاغ اجرائیه وصول و در دفتر اداره ثبت صالح، ثبت شده باشد که در این صورت، ابلاغ صورت‌پذیرفته مؤثر نبوده و حق الاجراء منتفی است.

ماده ۱۶۷ - جز در مورد ماده فوق در هر مورد دیگر که رأی رئیس ثبت یا قائم مقام او بر عدم تعلق حق الاجرا باشد به مسئول حسابداری و در واحدهای ثبتی که مسئول حسابداری ندارد به حسابدار ابلاغ و نامبرده مکلف است به رأی مزبور اعتراض نماید تا موضوع در هیأت نظارت مطرح و رسیدگی شود رأی هیأت به استناد بند ۸ ماده ۲۵ قانون ثبت اصلاحی سال ۱۳۵۱ قطعی است.

ماده ۱۶۸ - مادام که مزایده صحیحاً واقع نشده حق مزایده تعلق نمی‌گیرد.

فصل سیزدهم - شکایت از عملیات اجرائی و طرز رسیدگی به شکایات

ماده ۱۶۹ (بسیار بسیار مهم) - عملیات اجرائی بعد از صدور دستور اجرا (مهر اجرا شود) شروع و هر کس (اعم از متعهد سند و هر شخص ذینفع) که از عملیات اجرائی شکایت داشته باشد می‌تواند شکایت خود را با ذکر دلیل و ارائه مدارک به رئیس ثبت محل تسلیم کند و رئیس ثبت مکلف است فوراً رسیدگی نموده و با ذکر دلیل رأی صادر کند. نظر رئیس ثبت به هر حال برابر مقررات به اشخاص ذینفع ابلاغ می‌شود و اشخاص ذینفع اگر شکایتی از تصمیم رئیس ثبت داشته باشند می‌توانند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ شکایت خود را به ثبت محل و یا هیأت نظارت صلاحیت‌دار تسلیم نمایند تا قضیه برابر بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در هیأت نظارت طرح و رسیدگی شود.

✓ **بسیار مهم:** مرجع رسیدگی اعتراض به عملیات اجرائی، مدیر ثبت (رئیس ثبت محل) است که رأی وی قابل تجدیدنظر در هیأت نظارت می‌باشد. رسیدگی و صدور رأی نسبت به عملیات اجرائی به وسیله مدیر اداره ثبت به عمل می‌آید. به شکایت از عملیات اجرائی در رابطه با اجرای اسناد در اداره ثبت محل صدور اجرائیه رسیدگی می‌شود.

✓ رأی وحدت رویه شماره ۷۸۴ مورخ ۱۳۹۸/۹/۲۶ هیأت عمومی دیوان عالی کشور با موضوع «اعتراض ثالث به عملیات اجرائی املاک توقیف‌شده موضوع ماده ۲۲ قانون ثبت» اشعار داشته «نظر به این که طبق ماده ۸ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۲۲/۶/۲۷ ترتیب شکایت از طرز عمل و اقدامات اجرائی و مرجع رسیدگی به آن و به طور کلی آنچه برای اجرای اسناد رسمی لازم است طبق آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱ ریاست قوه قضائیه است و ماده ۱۶۹ این آیین‌نامه، مرجع صالح برای رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی را رئیس ثبت محل تعیین کرده است و در مواردی که ثالث نسبت به مال توقیف‌شده ادعای حق نماید این امر مانع از مراجعه او به دادگاه صالح و اقامه دعوی برای اثبات حقانیت خود نیست، بنابراین، رأی شعبه سوم دیوان عالی کشور که بر این مبنا صادر شده است، به اکثریت آراء اعضای حاضر صحیح و قانونی تشخیص داده می‌شود و طبق ماده ۴۷۱ قانون آیین دادرسی کیفری در موارد مشابه برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاه‌ها و سایر مراجع اعم از قضایی و غیر آن لازم‌الاتباع است.»

ماده ۱۷۰ - در مورد اعتراض به نظر رئیس ثبت بایستی رونوشت کامل یا فتوکپی مدارک ذیل به‌ضمیمه گزارش جامع و صریح و مشروح ثبت محل از جریان پرونده و موضوع شکایت به‌نحوی که محتاج به تکرار مکاتبه نباشد به هیأت نظارت فرستاده شود:

۱ - رونوشت کامل یا فتوکپی اعتراض‌نامه ذینفع و ضمایم آن به عملیات اجرائی.

۲ - رونوشت کامل یا فتوکپی گزارش رئیس یا ممیز اجرا که مستند نظر رئیس ثبت بوده است.

۳ - رونوشت کامل یا فتوکپی نظر رئیس ثبت.

۴ - رونوشت کامل یا فتوکپی شکایت‌نامه ذینفع و ضمایم آن از نظر رئیس ثبت.

۵ - رونوشت کامل یا فتوکپی برگ یا برگ‌هایی از پرونده اجرائی که مربوط به موضوع شکایت است.

ماده ۱۷۱ - هرگاه هیأت نظارت محتاج به توضیحاتی از اجرا یا طرفین قضیه باشد، می‌تواند توضیحات لازم را بخواهد.

ماده ۱۷۲ - پس از تنظیم و امضاء صورت‌مجلس مزایده، شکایت از عمل اجرا از کسی مسموع نیست. این امر مانع از آن نمی‌شود که هرگاه قبل از تنظیم و امضاء سند انتقال یا تحویل مال، رئیس ثبت محل عمل اجرا را مخالف قانون تشخیص دهد رأی بر تجدید عمل اجرائی داده و رأی صادره برابر ماده ۱۶۹ این آیین‌نامه به اشخاص ذینفع ابلاغ و قابل شکایت و رسیدگی در هیأت نظارت است.

✓ بعد از تنظیم و امضاء صورت‌مجلس مزایده، شکایت از عمل اجراء از کسی مسموع نیست.

فصل چهاردهم - امور متفرقه

ماده ۱۷۳ - مدیرکل ثبت استان می‌تواند وظایف رئیس ثبت را در امور مربوط به اجرای مفاد اسناد رسمی به معاون او و یا کارمند دیگری به موجب ابلاغ مخصوص واگذار کند و این واگذاری از رئیس ثبت سلب صلاحیت نمی‌کند.

تبصره - در مدت مرخصی استحقاقی یا استعلاجی رئیس ثبت، معاون او تکالیف رئیس ثبت در کلیه امور مربوطه به اجرای مفاد اسناد رسمی اعم از صدور دستور اجرا و امور مربوطه به سایر عملیات اجرائی را عهده‌دار خواهد بود و نیازی به صدور ابلاغ استانی ندارد ولی در واحدهای ثبتی که فاقد معاون است باید برای عضو ارشد ابلاغ کفالت صادر شود.

ماده ۱۷۴ - در مورد مطالبات وزارت دارائی و سازمان تأمین اجتماعی صلاحیت اقدام با مراجع مذکور است و ادارات ثبت باید از اقدام اجرائی خودداری کنند.

✓ اداره امور اقتصاد و دارایی و سازمان تأمین اجتماعی در مورد مطالبات خود از طریق اجرائیات خودشان اقدام می‌نمایند، نه اجرای ثبت و مرجع رسیدگی به شکایات از اقدامات و عملیات اجرائی مربوط نیز با رئیس ثبت محل نیست.

ماده ۱۷۵ - در مورد مطالبات بانک‌ها تشخیص اینکه از مبلغ پرداختی مدیون چه مقدار بابت اصل طلب می‌باشد با بستانکار است اگر مدیون نسبت به تشخیص بستانکار معترض باشد مرجع رفع اختلاف دادگاه صلاحیت‌دار خواهد بود.

ماده ۱۷۶ - در احتساب مواعد در کلیه فصول این آیین‌نامه، روز ابلاغ و روز اقدام محسوب نخواهد شد و اگر آخرین روز مهلت اقدام تعطیل باشد، تعطیل به حساب نمی‌آید و روز بعد از تعطیل، آخرین روز مهلت خواهد بود.

ماده ۱۷۷ - قراردادهایی که طرفین نسبت به پرونده اجرائی در حضور مدیر ثبت یا مسئول اجرا یا مأمورین اجرای پرونده در حدود صلاحیت قانونی آن‌ها منعقد می‌نمایند معتبر و قابل ترتیب اثر است.

ماده ۱۷۸ - در اجرای ماده ۷۰۹ قانون مدنی ضامن که در اثر عملیات اجرائی بدهی مضمون‌عنه را پرداخته است وقتی می‌تواند به استناد سند ضامن (مستند پرونده اجرائی) اجرائیه را تعقیب کند که حق مراجعه ضامن به مدیون اصلی در سند مزبور ذکر شده باشد.

ماده ۱۷۹ - اجرائیه برگ وثیقه انبارهای عمومی مطابق ماده ۱۰ تصویب‌نامه انبارهای عمومی اصلاحی در تاریخ ۱۳۴۰/۱۰/۲ روی اوراق اجرائی اسناد وثیقه از ثبت محل صادر می‌گردد و ضمائم درخواست‌نامه اجرائی و نیز عملیات اجرائی تابع مقررات راجع به انبارهای عمومی خواهد بود.

ماده ۱۸۰ - برای اجرائیه‌های راجع به قانون الحاق ماده ۱۰ مکرر و ۲ تبصره به قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۵۱ و اصلاحات بعدی باید اوراق زیر به‌ضمیمه تقاضانامه اجرائی به اجرای ثبت محل تسلیم شود و در تقاضانامه قید گردد که بدهکار در مدت مقرر گواهی تقدیم دادخواست اعتراض به محکمه را تسلیم نکرده است:

۱ - تقاضانامه مخصوص صدور اجرائیه.

۲ - رونوشت اظهارنامه ابلاغ‌شده به مالک یا استفاده‌کننده.

۳ - رونوشت مدارک مثبت سمت مدیر یا هیأت مدیران و صورت ریز سهم مالک از هزینه‌های مشترک.

ماده ۱۸۱ - برای تقاضای صدور اجرائیه بابت عوارض شهرداری موضوع ماده ۷۷ قانون اصلاح پاره‌ای از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شهرداری مصوب ۱۳۴۵/۱۱/۲۷ باید اوراق زیر به ثبت محل تسلیم شود:

۱ - درخواست‌نامه مخصوص صدور اجرائیه.

۲ - رونوشت مصدق رأی کمیسیون حل اختلاف.

۳ - اختاریه ابلاغ‌شده رأی مذکور به مؤدی.

✓ رأی هیأت تشخیص و حل اختلاف کارگر و کارفرما، جزء مصادیق اسنادی که از طریق اجرای ثبت می‌توان اجراء نمود نیست.

✓ رأی کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری‌ها، رأی کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری‌ها و چکی که به علت کسر موجودی با عدم

پرداخت مواجه شده جزء مصادیق اسنادی که از طریق اجرای ثبت می‌توان اجراء نمود است.

ماده ۱۸۲ - در مواردی که شهرداری به استناد ماده ۷۷ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ و مواد ۸ - ۱۳ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷ و تبصره ۱ آن و مواد دیگر از قانون شهرداری از اداره ثبت درخواست صدور اجرائیه می‌نماید باید دلیل قطعیت رأی مذکور در مواد یادشده را نیز اعلام دارد.

ماده ۱۸۳ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - درخواست اجرای چک از محلی که بانک طرف حساب صادرکننده چک در آن محل واقع شده یا محل اقامت متعهدله به عمل می‌آید. برای صدور اجرائیه، بستانکار مکلف است تقاضانامه مخصوص صدور اجرائیه و همچنین اصل و فتوکی مصدق چک و گواهی برگشتی آن را به دفترخانه اسناد رسمی مسئول پذیرش اجرائیه ارائه نماید. دفترخانه اصل چک را مأمور به مهر (پذیرش اجرا شد) نموده و آن را به بستانکار مسترد می‌نماید.

تبصره ۱ - درخواست اجرای چک‌های صادره از شعب بانک‌های ایرانی خارج از کشور در دفترخانه‌های اسناد رسمی تهران که در شیوه‌نامه سازمان ثبت معین می‌گردد، به عمل خواهد آمد.

تبصره ۲ - پس از صدور اجرائیه دارنده چک می‌تواند ضمن اعلام انصراف، گواهی لازم را از اداره ثبت درخواست نماید. در این صورت، اگر اجرائیه ابلاغ شده باشد، حق الاجراء برابر مقررات وصول و پرونده مختومه می‌گردد.

ماده ۱۸۴ - هرگاه چک نسبت به قسمتی از مبلغ آن بدون محل باشد، دارنده چک نسبت به باقی‌مانده حق صدور اجرائیه دارد.

ماده ۱۸۵ - هرگاه گواهی‌نامه‌های متعدد و متعارض از بانک صادر گردد صدور اجرائیه موقوف به رفع تعارض از همان بانک است.

ماده ۱۸۶ - دعوی صادرکننده چک در مورد مطالبی که گاهی به‌عنوان بابت ... در متن چک نوشته می‌شود و همچنین مطالب مذکور در ظهر چک در مورد ظهر نویس در اداره ثبت قابل‌رسیدگی نمی‌باشد و فقط وجه مرقوم در چک قابل صدور اجرائیه در اداره ثبت می‌باشد.

ماده ۱۸۷ - اعلام جرم علیه صادرکننده چک بی‌محل به مقامات صلاحیت‌دار مانع درخواست صدور اجرائیه برای وصول وجه چک از طریق اداره ثبت نخواهد بود مگر اینکه دستوری در این باره از طرف مقامات قضائی صادر شود.

ماده ۱۸۸ - اگر عدم پرداخت وجه چک به علت عدم مطابقت امضای زیر چک با امضای کسی که حق صدور چک را دارد و همچنین فقدان مهر در اشخاص حقوقی باشد در اداره ثبت اجرائیه صادر نخواهد شد.

ماده ۱۸۹ - دارنده چک که حق تقاضای صدور اجرائیه دارد اعم است از کسی که چک در وجه او صادر گردیده یا به نام او ظهر نویسی شده یا حامل چک (در مورد چک‌های در وجه حامل).

ماده ۱۹۰ - در صورتی که چک به وکالت یا نمایندگی از طرف حساب صادر شده باشد صادرکننده چک و صاحب حساب متضامناً مسئول پرداخت وجه چک بوده و به تقاضای بستانکار اجرائیه علیه آن‌ها بر اساس تضامن صادر می‌شود.

ماده ۱۹۱ - در مواردی که صاحبان حساب متعدد بوده و چک با امضای احدی از آنان باشد اجرائیه علیه امضاءکننده نسبت به مبلغ چک صادر می‌گردد.

ماده ۱۹۲ - در مورد چک‌های وعده‌دار اجرائیه پس از سررسید صادر خواهد شد.

ماده ۱۹۳ - پس از صدور اجرائیه چک دارنده چک می‌تواند ضمن اعلام انصراف از تعقیب عملیات اجرائی مطالبه استرداد لاشه چک را بکند در این صورت اگر اجرائیه ابلاغ شده باشد، حق الاجرا را باید بپردازد و در این مورد پرونده مختومه محسوب است.

ماده ۱۹۴ - صدور اجرائیه نسبت به آراء داوری بورس اوراق بهادار وفق تبصره ۵ ماده ۳۷ قانون بازار اوراق بهادار جمهوری

اسلامی ایران مصوب ۱۳۸۴ به عهده ادارات و دوایر اجرای ثبت اسناد و املاک می‌باشد.

ماده ۱۹۵ - هر یک از شرکت‌های تعاونی روستایی و اتحادیه‌های تعاونی روستایی و شرکت‌های تعاونی کشاورزی و اتحادیه‌های تعاونی کشاورزی که درخواست صدور اجرائیه به استناد اسناد تنظیمی با وام‌گیرندگان بر طبق ماده ۱۱ قانون تشکیل بانک تعاون کشاورزی ایران مصوب سال ۱۳۴۸ و تبصره ۶۳ ماده واحد قانون بودجه اصلاحی سال ۱۳۵۲ و بودجه سال ۱۳۵۳ کل کشور و اصلاحات بعدی دارند باید یک نسخه از سند تنظیم شده طبق فرم مخصوص را به انضمام رونوشت آن به اداره ثبت بفرستند.

اداره ثبت پس از ملاحظه اصل سند و تطبیق رونوشت آن در صورتی که بانک مطالبه نماید اصل سند را مسترد خواهد نمود. ماده ۱۹۶ - در صورتی که استفاده کنندگان از آب از پرداخت بهای آب خودداری نمایند، اگر قراردادی بین آن‌ها و سازمان‌ها و شرکت‌های آبیاری که بیش از پنجاه درصد سهام آن متعلق به دولت است منعقد شده باشد طبق همان قرارداد و در صورت نبودن قرارداد و عدم توافق برابر رأی کمیسیون مذکور در ماده واحد مصوب سال ۱۳۴۶ قانون وصول بهای آب سازمان‌ها و شرکت‌های تابع وزارت آب و برق که قطعی است اداره ثبت محل برابر این آیین‌نامه به تقاضای مرجع وصول‌کننده آب بها اجرائیه صادر خواهد نمود و مرجع متقاضی باید یک نسخه از قرارداد یا رأی کمیسیون و رونوشت مصدق یا فتوکپی آن‌ها را به انضمام مطالبه‌نامه و تقاضای صدور اجرائیه به اداره ثبت محل ارسال دارد. اصل رأی یا قرارداد پس از مقابله و تصدیق برابری با اصل به متقاضی رد می‌شود.

ماده ۱۹۷ - در مورد تقاضای صدور اجرائیه برای وصول آب بها طبق ماده ۵۳ قانون آب و نحوه ملی شدن آن مصوب سال ۱۳۴۷ و مواد ۳۳ و ۳۴ قانون توزیع عادلانه آب مصوب ۱۳۶۱ و اصلاحات بعدی آن در نقاطی که دستور اجرای قانون داده شده است، مسئول منطقه یا ناحیه آبیاری یک نسخه از اخطاریه ابلاغ شده موضوع تبصره ۶ ماده مذکور را به انضمام تقاضانامه‌ای که بر طبق ماده یاد شده تنظیم می‌نماید جهت صدور اجرائیه به اداره ثبت محل خواهد فرستاد.

ماده ۱۹۸ - ادارات ثبت مکلف‌اند وفق ماده ۱۷ آیین‌نامه اجرائی قانون استقلال شرکت‌های توزیع نیروی برق در استان‌ها مصوب ۱۳۸۶/۳/۱۳ و ماده ۱۸ آیین‌نامه اجرائی قانون آب و برق خوزستان مصوب ۱۳۳۹ در مورد وصول بهاء برق و سایر مطالبات از مشترکین پس از وصول تقاضا مبادرت به صدور اجرائیه نمایند.

ماده ۱۹۹ - قراردادهای عادی که بین بانک‌ها و مشتریان در اجرای ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۱۳۶۲ و الحاق چهار تبصره به آن در سال‌های ۱۳۶۵ و ۱۳۷۶ مبادله می‌گردد در حکم سند رسمی بوده و در صورتی که طرفین در مفاد آن اختلافی نداشته باشند با تقاضای بستانکار ادارات ثبت مکلف به صدور اجرائیه و ادامه عملیات اجرائی طبق آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی می‌باشند.

ماده ۲۰۰ - صدور اجرائیه جهت تخلیه فروشگاه‌ها و غرفه‌های احداثی در پایانه‌ها و مجتمع‌های خدمات رفاهی بین‌راهی به استناد تبصره ۴ قانون اصلاح قانون تأسیس شرکت‌های سهامی خاص پایانه‌های عمومی وسیله نقلیه باربری مصوب ۱۳۶۷ و تبصره ۲ ماده ۴ آیین‌نامه موضوع تبصره ۴ قانون فوق‌الذکر مصوب ۱۳۷۵/۱/۲۶ با اجرای ثبت محل خواهد بود اجرای ثبت مکلف به صدور اجرائیه و تخلیه مورد اجاره طبق مقررات مربوطه خواهد بود.

ماده ۲۰۱ - در مواردی که متعهد در اجرای ماده ۱۷ قانون گذرنامه مصوب سال ۱۳۵۱ ممنوع‌الخروج گردیده باشد چنانچه شخص ممنوع‌الخروج بنا به ضرورت بخواهد برای یک نوبت حداکثر به مدت ۶ ماه از کشور خارج شود خود یا اشخاص ثالث می‌بایست ملکی را جهت تضمین مراجعت مدیون به کشور معرفی و در صورتی که ملک در رهن و یا بازداشت نباشد، پس از ارزیابی توسط کارشناس رسمی و قطعیت آن صورت‌مجلسی با حضور رئیس ثبت، رئیس و یا مسئول اجرا تنظیم و مراتب جهت بازداشت ملک و انعکاس در سوابق ثبتی به اداره ثبت مربوطه اعلام می‌گردد و بدیهی است در صورت

«جزوه حقوق ثبت مرکز وکلای قوه قضائیه دکتر ملاکریمی» جهت دریافت جزوات رایگان آزمون‌های حقوقی درخواست‌تان را به ۰۹۳۵۲۲۱۳۱۷۵ ارسال کنید

Telegram Channel: [@OmidMollakarimi](https://t.me/OmidMollakarimi) E-mail: mollakarimi.omid@gmail.com Instagram: [@vekalatyar](https://www.instagram.com/vekalatyar) web: mollakarimi.ir

مراجعت متعهد و معرفی خود ظرف مهلت مقرر از ملک مذکور رفع توقیف شده و ممنوع الخروجی برقرار می‌شود در غیر این صورت بدون رعایت مستثنیات دین طلب بستانکار و حقوق اجرایی با فروش ملک مذکور از طریق مزایده استیفا خواهد شد.

ماده ۲۰۲ - وظایفی که در این آیین‌نامه به عهده رئیس ثبت محل واگذار شده است در واحدهای ثبتی استان تهران که فاقد اجرا می‌باشد به معاون مدیرکل ثبت استان تهران در اجرای اسناد رسمی محول می‌گردد.

ماده ۲۰۳ - با تصویب این آیین‌نامه، آیین‌نامه‌های قبلی لغو می‌شود.

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس و ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام

ماده ۱- یکسال پس از راه‌اندازی رسمی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی موضوع ماده ۱۰ این قانون هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع که موضوع یا نتیجه آن، انتقال مالکیت عین یا انتقال حق انتفاع (اعم از عمری یا زبئی برای مدت بیش از دو سال) یا انتقال حق ارتفاق اموال غیر منقول باشد و وقف و نیز انعقاد عقد رهن در خصوص آنها و انعقاد عقود مفید انتقال منافع اموال مذکور برای مدت بیش از دو سال و اجاره به شرط تملیک و هر نوع بیش فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و **تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور** باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد؛ در غیر این صورت، **دعای راجع به اعمال حقوقی مذکور** که ثبت نشده باشد و **ادله** راجع به آنها در بخشی که مفید موارد مذکور است، نزد مراجع قضایی، شبه قضایی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است و جز دعای استرداد عوضین هیچ شکایت کیفری یا دعای حقوقی یا تقاضایی در خصوص آن عمل حقوقی و اسناد مربوط به آن **از قبیل شکایت انتقال مال غیر، دعای اثبات یا تنفیذ معامله، ابطال سند رسمی مالکیت، الزام به تنظیم سند رسمی، خلع ید، تخلیه ید و الزام به اجرای تعهدات مندرج در آن در مراجع مذکور مسموع نیست.** همچنین اسناد ثبت نشده راجع به اعمال حقوقی مذکور در هیچ یک از دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده ۲۹ قانون برنامه پنج‌ساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۹۵/۱۲/۱۴ پذیرفته نمی‌شود و در مراجع قضایی و اداری مذکور فقط شخصی مالک ملک شناخته می‌شود که در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که از این پس در این قانون «سازمان» نامیده می‌شود، ملک به نام او به ثبت رسیده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد.

تبصره ۱- دعای تنفیذ فسخ معاملات ثبت شده اموال غیر منقول در مواردی که ثبت فسخ مستلزم رأی مرجع قضایی یا داوری است مشروط بر اینکه ظرف پانزده روز پس از اتمام حق فسخ، اظهارنامه رسمی ارسال و ظرف پانزده روز بعد از آن نسبت به طرح دعای تنفیذ فسخ اقدام شود، مسموع است هر چند فسخ ثبت نشده باشد.

سامانه ثبت الکترونیک اسناد باید به گونه‌ای طراحی گردد که اگر طرفین قرارداد شرط کنند، منتقل‌الیه تا پایان مهلت اتمام حق فسخ یا موعد پرداخت ثمن و یا تا موعد دیگری که مورد توافق طرفین بوده حق انجام اعمال حقوقی موضوع این ماده را ندارد، امکان انتقال مورد معامله در مهلت تعیین شده فراهم نباشد.

در هر حال چنانچه منتقل‌الیه مورد معامله را قبل از ثبت فسخ یا انفساخ به شخص ثالثی به صورت رسمی منتقل کرده باشد و در عمل حقوقی بعدی، وی حق فسخ نداشته باشد و یا معامله اقاله نشده باشد، این انتقال در حکم تلف مورد معامله بوده و اعمال حق فسخ یا انفساخ موجب انحلال قرارداد بعدی نیست که در این صورت دارنده حق فسخ مزبور به قیمت روز مال غیر منقول به منتقل‌الیه مذکور رجوع خواهد کرد. چنانچه منتقل‌الیه حق فسخ داشته باشد یا به هر نحو عین مال به ملکیت وی درآمده باشد، عین مال به انتقال دهنده اول دارنده حق فسخ مسترد می‌گردد.

تبصره ۲- میزان مالیات، حق الثبت و حق التحریر بر تنظیم وکالت بلاعزل انتقال مالکیت در خصوص اموال غیر منقول موضوع این ماده در دفاتر اسناد رسمی، معادل تنظیم سند رسمی انتقال ملک است و چنانچه ظرف نه ماه از تاریخ تنظیم وکالت‌نامه، اموال مذکور منتقل شود سند رسمی انتقال بدون نیاز به پرداخت مجدد مالیات نقل و انتقال ملک و حق الثبت تنظیم می‌شود.

تبصره ۳- مرجع صدور گواهی حصر وراثت، مکلف است پس از صدور گواهی مذکور، یک نسخه از آن را به صورت آبی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد جهت درج در دفتر الکترونیک املاک بارگذاری نماید.

تبصره ۴- مفاد این ماده در خصوص اموال غیر منقولی که پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، سند مالکیت حدنگار برای آنها صادر می‌شود از تاریخ صدور سند مالکیت مذکور، مجری است، هر چند سامانه موضوع ماده ۱۰ این قانون راه‌اندازی نشده باشد.

تبصره ۵- دعای مربوط به مستندات اعمال حقوقی موضوع این ماده (و نیز ملکیت و حق) که قبل از لازم‌الاجراء شدن این قانون محقق شده

و به ثبت نرسیده، در صورتی قابل استماع است که قطعیت این مستندات مطابق آیین‌نامه‌ای که به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد و به تشخیص وی محرز باشد.

تبصره ۶- مرجع قضایی در دعوای استرداد عوض یا عوضین اعمال حقوقی ثبت‌نشده موضوع این ماده در صورت احراز تسلیم عوض یا تبادل عوضین، حکم به استرداد خواهد داد و در صورت عدم احراز دعوا را رد می‌کند.

ماده ۲- دفاتر اسناد رسمی مکلفند به درخواست طرفین معامله، اسناد مربوط به قراردادهای خصوصی اشخاص در خصوص اموال غیرمنقول از قبیل تعهد به بیع، قولنامه، مبیعه‌نامه و امثال آن را تنظیم و ثبت نمایند؛ در این صورت باید مبلغ دقیق ثمن مورد توافق طرفین و همچنین شروط مورد نظر آنها اعم از پیش‌بینی اقساط ثمن و زمان پرداخت آن، پیش‌بینی انحلال و فسخ یا اسقاط آن با رعایت مقررات مربوط، در سند درج گردد. مأخذ محاسبه عوارض و وجوه قانونی از قبیل حق‌الثبت، حق‌التحریر و هزینه دادرسی قراردادهای مذکور تابع حکم مندرج در تبصره ۳ ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم اصلاحی (۱۳۹۴/۴/۳۱) ارزش معاملاتی می‌باشد.

ماده ۳- دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی مکلفند پس از مذاکره مقدماتی نسبت به درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه ثبت الکترونیک اسناد اقدام و پیش‌نویس مذکور را جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس نمایند. این امر مانع مراجعه مستقیم مردم به دفاتر اسناد رسمی نیست چگونگی اتصال به سامانه مذکور و ارتباط دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی با دفاتر اسناد رسمی و تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور به موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف سه ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان با همکاری وزارتخانه‌های صنعت، معدن و تجارت و راه و شهرسازی تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

تبصره ۱- تعرفه دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی باید با رعایت ضوابط و معیارهای زیر ظرف سه ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون به پیشنهاد مشترک سازمان، وزارتخانه‌های دادگستری، راه و شهرسازی و صنعت معدن و تجارت و تصویب هیأت وزیران تعیین شود.

۱. تعرفه بر اساس ضریبی از ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم تعیین شود.

۲. میانگین سالانه حجم پیش‌نویس قراردادهای به ثبت رسیده موضوع این ماده در هر منطقه جغرافیایی بر تعیین تعرفه به صورت پلکانی نزولی اثرگذار باشد.

۳. مبلغ سقف تعرفه دریافتی در هر معامله تعیین شود.

در هر حال قیمت روز مورد معامله در تعیین میزان تعرفه اثرگذار نخواهد بود و دریافت هر مبلغی حتی با توافق طرفین معامله یا هر یک از آنها تحت هر عنوان از جمله حق‌التحریر یا حق‌الزحمه درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه موضوع این ماده ممنوع است و متخلف با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی به جزای نقدی معادل سه برابر مبلغ دریافتی محکوم می‌شود.

تبصره ۲- سازمان مکلف است ظرف یک سال از لازم‌الاجرا شدن این قانون، امکان دسترسی دلالت معاملات املاک و اشخاص حقیقی و حقوقی به سامانه ثبت الکترونیک اسناد را به منظور انجام استعلامات مربوط و ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده ۱ این قانون فقط در قالب قراردادهای یکسان و نمونه (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی توسط متعاملین و دلالت معاملات املاک) در مورد املاک دارای سند رسمی فراهم کند متعاملین در صورتی که قصد ثبت عمل حقوقی خارج از قالب‌های مذکور را داشته باشند می‌توانند به دفاتر اسناد رسمی مراجعه نمایند.

تبصره ۳- انجام هرگونه عمل حقوقی فی مابین متعاملین صرفاً در چارچوب مفاد ماده ۱ این قانون معتبر است.

ماده ۴- دفاتر اسناد رسمی موظفند هنگام ثبت هر گونه نقل و انتقال راجع به عین (عرصه و اعیان) و یا حق واگذاری محل (حق کسب و پیشه یا سرقفلی یا حقوق ناشی از موقعیت تجاری و اداری) اعم از اینکه توأم با انتقال مالکیت باشد یا جدا از آن، مالیات نقل و انتقال قطعی املاک را به مأخذ ارزش معاملاتی به نرخ پنج درصد (۵) و مالیات نقل و انتقال حق واگذاری محل را به مأخذ وجوه دریافتی اعلامی مالک یا صاحب حق در تاریخ انتقال به نرخ دو درصد (۲) محاسبه و نسبت به اخذ آن از ذی‌نفع از طریق سامانه پرداخت الکترونیک اقدام و مشخصات

آن را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد قید نمایند.

تبصره ۱- در صورتی که وجوه دریافتی اعلامی معامله حق واگذاری محل، کمتر از بیست و پنج برابر ارزش معاملاتی ملک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم باشد، رقم مذکور مأخذ محاسبه مالیات است.

تبصره ۲- وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است میزان ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم را به صورت آنی از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد به دفاتر اسناد رسمی اعلام نماید در غیر این صورت سردفتر مجاز به تنظیم و ثبت سند معامله بوده و سردفتر و منتقل‌إلیه تعهدی در خصوص مالیات نقل و انتقال ملک ندارند.

ماده ۵- سازمان تأمین اجتماعی مکلف است حداکثر ظرف یک سال از لازم الاجرا شدن این قانون با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد نسبت به اعلام آنی میزان بدهی **شخص واگذارکننده ملک** در خصوص ملک مورد معامله، موضوع ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴/۴/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی به منظور وصول آن از طریق دفاتر اسناد رسمی اقدام نماید در غیر این صورت سردفتر مکلف است به درخواست متعاملین، سند رسمی انتقال ملک را تنظیم نماید در فرض اخیر منتقل‌إلیه و سردفتر هیچ مسؤولیتی در قبال این بدهی ندارند. این امر مانع مراجعه سازمان تأمین اجتماعی به انتقال دهنده ملک نیست.

ماده ۶- کلیه دستگاه‌های اجرایی که طبق قوانین نقل و انتقال ملک منوط به اعلام نظر آنها شده است مکلفند حداکثر ظرف یک سال پس از لازم الاجرا شدن این قانون با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد، نسبت به اعلام پاسخ استعلام به صورت آنی اقدام نمایند عدم ارسال پاسخ استعلام به طریق مذکور به منزله جواز انجام معامله تلقی و سند رسمی انتقال ملک به درخواست متعاملین توسط سردفتر اسناد رسمی تنظیم می‌شود.

تبصره ۱- مقامات و کارکنان متخلف از حکم این ماده به مجازات مقرر در بند «د» ماده ۹ قانون رسیدگی به تخلفات اداری مصوب ۱۳۷۲/۹/۷ محکوم می‌شوند.

تبصره ۲- در مورد نقل و انتقال املاک واقع در پلاک‌های ثبتی اصلی که مفاد ماده ۳ قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳/۱۱/۱۲ در آن پلاک اصلی به صورت کامل اجرا نگردیده است حسب مورد مهلت اعلام نظر وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی **حداکثر یک ماه** است.

ماده ۷- دفاتر اسناد رسمی موظفند برای دریافت وجوه دولتی و عمومی که وصول آن طبق مقررات قانونی بر عهده آنهاست حقوق متعلقه را از طریق سامانه الکترونیکی مورد تأیید سازمان به صورت آنی به حساب یا حساب‌هایی که نزد خزانه‌داری کل کشور معین می‌شود واریز نمایند. آیین‌نامه اجرایی این ماده ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون به وسیله سازمان با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

ماده ۸- مراجع قضایی، کمیسیون‌ها، شوراها و سایر مراجع ذی‌صلاحی که به موجب قوانین برای رسیدگی به امور ابنیه و املاک و اراضی تعیین شده‌اند، مکلفند تصمیمات و آرای قطعی مربوط به ایجاد و سلب هرگونه حق عینی و همچنین آرای قطعی صادره در خصوص تغییر کاربری یا تخریب بنا در مورد هر پلاک ثبتی را با ذکر مختصات جغرافیایی موضوع رأی از طریق سامانه به صورت آنی به سازمان اعلام نمایند. سازمان موظف است اطلاعات مذکور را آنی در دفتر الکترونیک املاک درج نماید. تخلف از حکم این ماده موجب محکومیت به یکی از مجازات‌های تعزیری درجه شش موضوع ماده ۱۹ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲/۲/۱ می‌شود.

تبصره- چنانچه در نتیجه تخلف از این ماده خسارتی به دارنده سند رسمی وارد شود متخلف با رعایت قواعد ضمان قهری مسؤول جبران خسارات وارده به زیان دیده است.

ماده ۹- هر یک از قضات یا مأموران دولتی یا عمومی که به مفاد اسناد رسمی از جمله موضوع ماده ۱ این قانون ترتیب اثر ندهند به یکی از مجازات‌های تعزیری درجه شش موضوع ماده ۱۹ قانون مجازات اسلامی محکوم می‌شوند و چنانچه در اثر تخلف مأموران یا قضات به دارندگان یا ذی‌نفعان اسناد رسمی خسارتی وارد شود متخلف با رعایت قواعد ضمان قهری مسؤول جبران خسارات وارده به زیان دیده است.

ماده ۱۰- سازمان مکلف است، ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ این قانون سامانه‌ای را با عنوان «ساماندهی اسناد غیررسمی» جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین، مالکیت منافع بیش از دو سال و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیرمنقول و مستندات مربوط به آن که قبل از راهاندازی سامانه مذکور ایجاد شده و فاقد سند رسمی هستند ایجاد نماید.

مدعیان مذکور مکلفند ظرف دو سال از تاریخ راهاندازی این سامانه نسبت به درج مستندات و ادعاهای خود در سامانه مذکور و ظرف دو سال از تاریخ درج در سامانه حسب مورد نسبت به تنظیم سند رسمی یا طرح دعوی الزام به تنظیم سند رسمی یا دعوی مرتبط در مراجع قضایی یا هر امر قانونی لازم دیگر به منظور اخذ سند رسمی مالکیت، اقدام و مدرک مربوط را در سامانه درج نمایند. پس از اقدام متقاضی مراجع قانونی مربوط مکلفند اقدامات انجام‌شده توسط متقاضی و نیز نتیجه آن را در سامانه موضوع این ماده درج نمایند. پس از مهلت مزبور هیچ ادعایی در سامانه قابل ثبت نیست. در صورت انقضای مواعد فوق‌الذکر و عدم اقدام قانونی مدعیان مذکور، ادعاهای مزبور علیه اراضی عمومی و دولتی از جمله اراضی ملی، موات، خالصه، مستحدث و ساحلی و همچنین علیه اشخاص ثالث با حسن نیت (بی‌اطلاع از معاملات معارض قبلی) دارنده سند رسمی قابل استناد استماع و معارضه نیست.

با وجود این، مدعی مذکور می‌تواند برای مطالبه قیمت مال غیرمنقول خود به نرخ روز حسب مورد به اشخاص ثالثی که عالم نسبت به بارگذاری ادعاهای مستند به اسناد جعلی یا خلاف واقع در سامانه اقدام کرده‌اند یا عالم نسبت به معامله معارض با حق وی اقدام کرده‌اند یا بدین‌گونه خود رجوع کند. دادگاه‌ها مکلفند دعوی مطالبه قیمت روز مال غیرمنقول را در این موارد بپذیرند. راهاندازی رسمی سامانه موضوع این ماده به دستور رئیس قوه قضاییه در روزنامه رسمی اعلان عمومی می‌گردد.

تبصره ۱- درج ادعاها و مستندات آن در سامانه موضوع این ماده منوط به درج پلاک ثبتی و نقشه دارای مشخصات جغرافیایی (یوتی.ام) اینیه، اراضی و املاک موضوع ادعا پس از احراز هویت (از طریق سامانه ثنای قوه قضاییه) می‌باشد. در صورت درج مشخصات جغرافیایی و عدم درج پلاک ثبتی، سازمان موظف است بر اساس نقشه حاوی مشخصات جغرافیایی، پلاک ثبتی را مشخص کند.

تبصره ۲- رسیدگی به ادعاهای ثبت‌شده در سامانه که حسب مورد مشمول قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ یا مشمول بند ۲ ماده ۱ قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸/۱۲/۲ هستند، به استثنای موارد مذکور در تبصره ۳ این ماده بر اساس قوانین مذکور صورت گرفته و حسب مورد، منوط به استعلام از وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی است. پس از انقضای مواعد مذکور در این ماده تقاضای جدید صرفاً در صورتی پذیرفته می‌شود که هیچ ادعایی توسط اشخاص ثالث در سامانه موضوع این ماده در خصوص ملک مورد ادعا و نیز هیچ معامله رسمی ناقل مالکیتی در خصوص پلاک ثبتی مذکور در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت نشده باشد، در غیر این صورت تقاضا توسط هیأت‌های موضوع قوانین مذکور پذیرفته نمی‌شود در صورتی که کلیه ادعاهای ثبت‌شده قبلی رد شوند، تقاضای جدید به موجب قوانین مذکور قابل پذیرش است.

تبصره ۳- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی کشور) مکلفند حسب مورد در خصوص اراضی و مستحدثات داخل در محدوده طرح هادی روستاها و اراضی زراعی و باغ‌های خارج از محدوده قانونی شهرها ضمن شناسایی متصرفان املاک مذکور نسبت به تهیه نقشه دارای مختصات جغرافیایی (یوتی.ام) اقدام نموده و پس از استعلام از سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور و سازمان ملی زمین و مسکن مبنی بر عدم تداخل محدوده مورد تصرف با اراضی عمومی از جمله اراضی ملی، منابع طبیعی، اراضی مستحدث و موات، مراتب را جهت صدور سند مالکیت به سازمان اعلام کنند. سازمان موظف است نقشه‌های مذکور را در هر پلاک اصلی منضم به اسامی متصرفین قانونی قطعات شناسایی شده، جهت اطلاع مردم در سامانه موضوع این ماده، درج و نیز در محل الصاق نماید. در صورتی که اشخاص ذی‌نفع به نقشه مذکور یا متصرفان اعلام‌شده اعتراض داشته باشند باید ظرف شش ماه از تاریخ بارگذاری، اعتراض خود را در سامانه ثبت نمایند. معترض مکلف است ظرف یک ماه از تاریخ ثبت اعتراض، دادخواست خود را به دادگاه صالح تقدیم و گواهی تقدیم دادخواست را در سامانه درج نماید. در این صورت صدور سند مالکیت، موکول به حکم قطعی دادگاه خواهد بود. در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض، گواهی تقدیم دادخواست را ارائه نکند اداره ثبت محل مکلف به صدور سند مالکیت برای متصرف قانونی است.

تبصره ۴- وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مکلفند پس از تخصیص زمین با هدف انتقال با رعایت قوانین و مقررات مربوط به واگذاری زمین‌های دولتی و رعایت قرارداد فی مابین دستگاه‌های موضوع این تبصره و متقاضی تخصیص زمین از جمله متقاضیان آسیب‌دیده از حوادث طبیعی، ظرف یک سال از تاریخ انجام کامل تعهدات قراردادی و اگدا ر شونده جهت انجام تکالیف قانونی مذکور در ماده ۱ این قانون اقدام نمایند.

تبصره ۵- شخصی که با علم به عدم استحقاق رأساً یا توسط دیگری اقدام به درج سند عادی در سامانه موضوع این ماده نماید به جزای نقدی معادل بیست درصد (۲۰) قیمت روز ملک محکوم خواهد شد. چنانچه در این راستا جرمی از قبیل جعل اسناد یا تبانی برای بردن یا انتقال مال غیر نیز واقع شود مرتکب علاوه بر جزای نقدی مذکور به مجازات مقرر برای جرائم ارتكابی نیز محکوم می‌شود.

تبصره ۶- چنانچه در سامانه موضوع این ماده در رابطه با واحدی از یک آپارتمان، ادعای مالکیت درج شده و یکی از کمیسیون‌های ماده (۹۹) و ماده (۱۰۰) قانون شهرداری در خصوص آن، رأی به اخذ جریمه صادر یا رأی مذکور به دلیل عدم پرداخت جریمه منجر به صدور رأی تخریب بنا شده باشد؛ حسب مورد، شهرداری‌ها، بخشدارهای و دهیارهای مکلفند گواهی پایان کار ساختمان را صادر نمایند و لیکن میزان و علت جریمه قسمت مشترک و جریمه‌های قسمت‌های اختصاصی باید در گواهی پایان کار ذکر شود.

سازمان موظف است در سند مالکیت تفکیکی هر واحد میزان و علت جریمه قسمت‌های اختصاصی و همچنین قسمت‌های مشترک به نسبت مساحت اختصاصی را ذکر نماید. در این صورت، تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر صرفاً در صورت پرداخت جریمه ذکر شده در هر سند به قیمت تعدیل شده مطابق نرخ شاخص سالانه بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران امکان‌پذیر است. صدور سند مالکیت مانع از اجرای رأی صادره از کمیسیون‌های مذکور و اعمال قوانین و مقررات مرتبط با شهرداری‌ها نمی‌باشد.

اگر اخذ گواهی پایان کار برای آن آپارتمان منوط به انجام اقدامات و اصلاحاتی غیر از پرداخت جریمه باشد، سازمان مکلف است سند مالکیت هر واحد را صرفاً در صورت انجام اقدامات و اصلاحات مربوط به قسمت اختصاصی آن واحد و پرداخت سهم واحد مذکور از هزینه انجام اقدامات و اصلاحات مربوط به قسمت‌های مشترک صادر نماید. نحوه تعیین و وصول هزینه و انجام اقدامات و اصلاحات قسمت‌های مشترک به موجب آیین‌نامه‌ای است که با همکاری وزارتخانه‌های کشور و راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد در صورتی که یک واحد ساختمانی دارای حکم قلع و قمع کامل باشد، صدور سند مالکیت برای آن واحد ممنوع است و صرفاً باید نام متصرف قانونی آن واحد در اختیار سازمان قرار گیرد.

تبصره ۷- چنانچه در خصوص یک مال غیرمنقول در سامانه موضوع این ماده، ادعایی، ثبت و آن ادعا نزد مرجع صالح اثبات شده باشد، صدور سند مالکیت برای آن مال غیرمنقول بدون تسویه بدهی‌های مرتبط با آن مال غیرمنقول به نهادهای عمومی و دولتی از قبیل بدهی‌های موضوع بند «ج» ماده ۱ قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵/۵/۲۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی و تبصره ماده (۷۴) قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی بلامانع است. تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر صرفاً پس از تسویه بدهی‌های مذکور امکان‌پذیر است. بستانکار حق دریافت طلب خود به قیمت تعدیل شده مطابق نرخ شاخص سالانه قیمتی بانک مرکزی جز در مواردی که عرفاً تغییرات جزئی در ارزش پول ایجاد شده باشد را دارد.

تبصره ۸- کلیه دستگاه‌های اجرایی و واحدهای مذکور در ماده ۲۹ قانون برنامه پنج ساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مکلفند، حداکثر تا دو سال پس از راه‌اندازی سامانه موضوع این ماده، در خصوص اموال غیرمنقول عمومی و دولتی از جمله اراضی ملی، موات، خالصه، مستحدث و ساحلی که مطابق قانون متعلق به دولت جمهوری اسلامی ایران بوده و تصدی آن اراضی بر عهده آنان است و هنوز سند رسمی آنها صادر نگردیده است، ادعاها و مدارک مربوط را در سامانه موضوع این ماده ثبت نمایند. عدم ثبت ادعا و مدارک در این سامانه نافی مالکیت دستگاه‌ها و واحدهای مذکور نیست. مقامات و کارکنان متخلف از حکم این تبصره به مجازات مقرر در بند «د» ماده ۹ قانون رسیدگی به تخلفات اداری محکوم می‌شوند مفاد این تبصره نسبت به سازمان اوقاف و امور خیریه در خصوص موقوفات عام غیرمنقول و دستگاه‌های زیر نظر ولی فقیه در خصوص اموال غیرمنقول در اختیار آنان از جمله مجهول‌المالک، بلاصاحب، ارث بلاوارث، اعراضی، رها شده اموال غیرمنقول

غائبین مفقودالاثر، اموال غیرمنقول حاصل از تخمیس و خروج از ذمه و اجرای اصل ۴۹ قانون اساسی جاری است.

آیین‌نامه اجرایی این تبصره ظرف شش ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون به پیشنهاد وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

تبصره ۹- سازمان مکلف است در اجرای قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور برای کلیه قطعات اراضی کشاورزی که تا زمان ابلاغ این قانون دارای تصرفات مفروز و قانونی بوده و با تأیید وزارت جهاد کشاورزی دارای بهره‌برداری کشاورزی باشد و متقاضی اخذ سند مالکیت، خود یا افراد تحت تکفل وی، مالک هیچ یک از اراضی کشاورزی مجاور نباشد، با هر مساحتی سند مفروز حدنگار با قید کاربری کشاورزی صادر کند. پس از صدور سند مالکیت حدنگاری موضوع این تبصره هر گونه افراز، تقسیم و تفکیک اراضی مذکور، مشمول قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام می‌شود و تنظیم سند اعمال حقوقی موضوع ماده ۱ این قانون در خصوص اراضی با کاربری کشاورزی منوط به اخذ تأییدیه از وزارت جهاد کشاورزی مبنی بر حفظ کاربری و بهره‌برداری کشاورزی است.

تنظیم سند اعمال حقوقی مزبور به صورت مشاع در اراضی کشاورزی تنها در موارد زیر مجاز است:

۱. مالکیت مالک، مشاع و تمام مساحت سهم مشاع مالک از کل زمین کشاورزی، کمتر از مساحت حد نصاب باشد، مشروط به آنکه عمل حقوقی صرفاً راجع به تمام سهم مشاع و به طرفیت تنها یک شخص باشد.
۲. مالکیت مالک، مشاع و تمام مساحت سهم مشاع مالک از کل زمین کشاورزی بالاتر از حد نصاب باشد، مشروط به آنکه در نتیجه عمل حقوقی هیچ سهم مشاعی از کل ملک با مساحت پایین‌تر از حد نصاب ایجاد نگردد.
۳. مالکیت مالک، مفروز و عمل حقوقی، منجر به ایجاد سهم مشاع شود، مشروط به آنکه در نتیجه عمل حقوقی، هیچ سهم مشاعی از کل ملک با مساحت پایین‌تر از حد نصاب ایجاد نگردد.
۴. چنانچه انتقال سهم مشاع از یک قطعه واحد به شریک همان قطعه باشد.

سازمان امور اراضی کشور مکلف است ظرف یکسال از لازم‌الاجرا شدن این قانون کلیه سوابق لازم اعم از نقشه‌ها و مستندات مربوط به اجرای این تبصره را در اختیار سازمان قرار دهد. از تاریخ راه‌اندازی سامانه موضوع این ماده ارائه هر گونه خدمات توسط وزارت جهاد کشاورزی و سایر دستگاه‌های ذی‌ربط منوط به ارائه تأییدیه سازمان مبنی بر انجام اقدامات مذکور در این ماده جهت اخذ سند رسمی یا ارائه سند حدنگاری کشاورزی توسط متقاضی است.

تبصره ۱۰- اشخاص فاقد سند رسمی موضوع این ماده، با رعایت کلیه شرایط زیر حداکثر تا ۸ سال پس از راه‌اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی می‌توانند صرفاً در سامانه مذکور، اعمال حقوقی موضوع ماده ۱ این قانون را انجام دهند در غیر این صورت مشمول ضمانت اجرای مقرر در ماده ۱ این قانون می‌شوند.

این سامانه باید به گونه‌ای طراحی شود که به طور صریح در زمان انجام عمل حقوقی، عدم انتقال رسمی مالکیت و امکان ابطال آن به منتقل‌إلیه اعلام و در سامانه درج شود:

۱. کلیه اقدامات مذکور در صدر این ماده (شامل ثبت ادعا و اقدام قانونی لازم برای دریافت سند رسمی مالکیت) انجام شده باشد.
۲. ادعای ثبت‌شده در سامانه، توسط مراجع ذی‌صلاح رد نشده یا منجر به صدور سند مالکیت نشده باشد.
۳. ادعای ثبت‌شده در سامانه، در خصوص مال غیرمنقول، دارای سند حدنگار نباشد.
۴. پاسخ استعلام مالکیت - حسب مورد از وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی - با رعایت مفاد تبصره ۲ ماده ۶ این قانون، به منتقل‌إلیه اعلام و در قرارداد درج شود. عدم پاسخ به استعلام در مهلت مذکور مانع انجام عمل حقوقی نیست.

آیین‌نامه اجرایی این تبصره ظرف شش ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضاییه می‌رسد.

تبصره ۱۱- آیین‌نامه اجرایی این ماده و تبصره‌های ۱ و ۲ آن ظرف سه ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان تهیه می‌شود و به تصویب

رئیس قوه قضائیه می‌رسد همچنین آیین‌نامه‌های اجرایی تبصره‌های (۳) (۴) و (۶) این ماده ظرف سه ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

ماده ۱۱- دلالت معاملات املاک (اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی) نمی‌توانند در معاملات موضوع ماده (۱) این قانون مبادرت به تنظیم سند عادی قرارداد نمایند. متخلفان از حکم این ماده، با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی در مرتبه اول علاوه بر استرداد حق دلالتی دریافتی و جریمه‌ای معادل سه برابر آن، به تعلیق پروانه کسب به مدت شش ماه و در مرتبه دوم به استرداد حق دلالتی دریافتی و جریمه‌ای معادل شش برابر آن و تعلیق پروانه کسب به مدت یک سال و در مرتبه سوم علاوه بر مجازات اخیرالذکر به ابطال پروانه کسب محکوم می‌شوند.

ماده ۱۲- ساعت کار دفاتر اسناد رسمی با توجه به مقتضیات هر محل و حجم معاملات به گونه‌ای که کمتر از (۴۴) ساعت در هفته نباشد و به طور متعارف در طول ساعات روز برای ثبت معاملات در دسترس باشند توسط سازمان تعیین می‌شود.

ماده ۱۳- در صورتی که معامله رسمی انجام شده ابطال شود شخصی که بطلان مستند به او باشد، با رعایت قواعد ضمان قهری مسؤول جبران خسارات وارده به زیان‌دیده است. سازمان موظف است در صورت تقاضای طرفین معاملات موضوع ماده ۱ این قانون با اخذ حق بیمه از طرفین معامله نقل و انتقال مالکیت، مسؤولیت موضوع این ماده را نزد یکی از شرکت‌های بیمه، بیمه نماید.

این امر با رعایت قواعد ضمان قهری مانع مراجعه حسب مورد شرکت بیمه یا زیان‌دیده به شخصی که بطلان مستند به او است نمی‌باشد. نحوه تعیین حق بیمه با پیشنهاد مشترک سازمان و بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

ماده ۱۴- سازمان مکلف است برای املاکی که دستور نقشه آن شامل تعداد طبقات، سطح اشغال مجاز و تعداد واحدهای هر طبقه توسط مراجع قانونی صادرکننده پروانه ساختمانی صادر شده است امکان تنظیم سند رسمی تقسیم‌نامه بین مالکان را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد فراهم سازد و برای هر واحد آن دستور نقشه، شناسه یکتا تخصیص دهد. تنظیم سند رسمی اعمال حقوقی موضوع ماده ۱ این قانون صرفاً با استفاده از شناسه یکتا مذکور امکان‌پذیر است.

سازمان مکلف است در صورت انقضای مهلت اتمام عملیات ساختمانی مندرج در پروانه ساختمانی، مراتب انقضای مهلت مذکور را به منتقل‌الیه در استعلام ثبتی اطلاع دهد. صدور سند مالکیت تفکیکی برای این واحدها منوط به ابطال شناسه‌های یکتای مذکور خواهد بود.

تبصره ۱- مراجع صادرکننده پروانه ساختمانی مکلفند دستور نقشه موضوع این ماده را که شامل تعداد طبقات سطح اشغال مجاز و تعداد واحدهای هر طبقه است به تقاضای مالک و با رعایت قوانین و مقررات شهرسازی صادر کنند.

تبصره ۲- سازمان مکلف است، ظرف شش ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون دسترسی ثبت آنی دستور نقشه، پروانه ساختمانی و گواهی پایان کار عملیات ساختمانی را برای مراجع قانونی صادرکننده پروانه ساختمانی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ایجاد نماید. پس از ایجاد دسترسی مذکور، صرفاً دستور نقشه، پروانه یا گواهی پایان کاری که از مراجع قانونی صادرکننده پروانه ساختمانی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت شده است، در صدور اسناد مالکیت قابل استناد است.

تبصره ۳- آیین‌نامه اجرایی این ماده توسط سازمان با همکاری وزارتخانه‌های کشور و راه و شهرسازی تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

ماده ۱۵- از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۹۶/۱۲/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی، ماده ۷۳ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی و ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی نسخ و اصلاحات زیر در قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ با اصلاحات بعدی انجام می‌شود:

۱. ماده (۱) به شرح زیر اصلاح می‌شود:

«ماده ۱- هر قرارداد با هر عنوانی که به موجب آن مالک رسمی زمین با شخص دیگری مبادرت به مشارکت در ساخت نماید یا هر قراردادی که به موجب آن شخصی در برابر دیگری متعهد به ساخت و تحویل واحد ساختمانی مشخص گردد و نیز هر نوع انتقال حقوق و تعهدات ناشی از قراردادهای مذکور پیش فروش ساختمان محسوب می‌شود.»

۲. بند (۳) ماده (۲) به شرح زیر اصلاح می‌شود:

«۳- متن پروانه ساختمانی صادرشده از مراجع ذیصلاح در صورت صدور، راجع به موضوع معامله به عنوان پیوست قرارداد»

۳. در بند (۴) ماده (۲) عبارت «و شناسنامه فنی هر واحد» و در بند (۱۱) ماده (۲) عبارت «و (۲۰)» و در ماده (۱۴) عبارت «با کسب نظر هیأت داورى مندرج در ماده (۲۰) این قانون» و در ماده (۲۳) عبارت «یا بدون أخذ مجوز اقدام به درج یا انتشار آگهی» حذف می‌شود. همچنین بند (۱۰) ماده (۲) و بندهای (۲) و (۴) ماده (۴) و تبصره آن و مواد (۲۰) و (۲۱) حذف می‌شوند.

سوالات حقوق ثبت آزمون مرکز وکلای قوه قضاییه

سوالات حقوق ثبت آزمون مرکز وکلای قوه قضاییه ۱۴۰۲ (آزمون دوم ۱۴۰۲/۱۲/۱۸)

۱. نسبت به املاک مجهول‌المالک و املاکی که درباره آنها تقاضای ثبت نشده و به ثبت نرسیده باشد و در اجرای قانون اصلاحات ارضی به زارعین واگذار شده است ...

۱. احتیاج به انتشار آگهی نوبتی دارد.
 ۲. احتیاج به تقاضای ثبت از طرف منتقل‌الیه دارد.
 ۳. احتیاج به تقاضای ثبت از طرف منتقل‌الیه ندارد.
 ۴. احتیاج به تحدید حدود ندارد.
- ✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است. مستند به ماده ۱۴۲ قانون ثبت: «(الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) نسبت به املاک مجهول‌المالک و املاکی که درباره آنها تقاضای ثبت نشده و به ثبت نرسیده باشد و در اجرای قانون اصلاحات ارضی به زارعین 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 هریک از خریداران تشکیل داده و اعم از این که ملک به صورت مُشاع یا مَفروز به زارع منتقل شده باشد بدون انتشار آگهی‌های نوبتی حصه متصرفی زارع را تحدید و به صدور سند مالکیت آن اقدام نماید.»

۲. مستند به ماده ۱۸ قانون ثبت اسناد و املاک، چنانچه معترض پس از تقدیم دادخواست در مدت ... روز دعوای خود را تعقیب نکرد. دادگاه مکلف است به تقاضای مستدعی ثبت، قرار اسقاط دعوای اعتراض را صادر نماید.

۱. ۶۰
۲. ۳۰
۳. ۲۰
۴. ۹۰

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است. مستند به انتهای ماده ۱۸ قانون ثبت است: «... اگر معترض پس از تقدیم عرض حال در مدت شصت روز دعوای خود را تعقیب نکرد (مسکوت گذاشت) محکمه مکلف است به تقاضای مستدعی ثبت، قرار اسقاط دعوای اعتراض را صادر نماید ...»

۳. با توجه به ماده ۱۴۹ قانون ثبت اسناد و املاک، قیمت اضافه مساحت بر چه مبنایی محاسبه می‌شود؟

۱. قیمت کارشناسی زمان آخرین انتقال
۲. قیمت منطقه ای
۳. قیمت کارشناسی روز
۴. ارزش مندرج در اولین سند انتقال

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است. مستند به ماده ۱۴۹ قانون ثبت اسناد و املاک (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸): «نسبت به ملکی که با مساحت معین مورد معامله قرار گرفته باشد و بعداً معلوم شود اضافه‌مساحت دارد ذینفع می‌تواند قیمت اضافی را بر اساس ارزش مندرج در اولین سند انتقال و سایر هزینه‌های قانونی معامله به صندوق ثبت تودیع و تقاضای اصلاح سند خود را بنماید.»

۴. هر یک از مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک عاصداً تصدیقاتی دهد که مخالف واقع باشد. کدام یک از عناوین مجرمانه را مرتکب گردیده است؟

۱. جعل

۲. در حکم کلاهبرداری

۳. گزارش خلاف واقع

۴. در حکم جعل

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است. مستند به ماده ۱۰۳ قانون ثبت: «هر یک از مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک عامداً تصدیقاتی دهد که مخالف واقع باشد، در حکم جاعل اسناد رسمی خواهد بود.»

۵. جریان ثبتی پلاک ۱۸۲/۲۳۹۵ خاتمه یافته ولی تاکنون منجر به صدور سند مالکیت نشده و یکی از شرکا درخواست افراز سهم مشاعی خود را دارد. مرجع صالح برای این افراز کدام است؟

۱. هیئت حل اختلاف

۲. اداره ثبت

۳. هیئت نظارت

۴. دادگاه عمومی

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است. مستند به ماده ۱ قانون افراز و فروش املاک مشاع: «افراز املاک مشاع که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد، در صورتی که مورد تقاضای یک یا چند شریک باشد با واحد ثبتی محلی خواهد بود که ملک مذکور در حوزه آن واقع است. واحد ثبتی با رعایت کلیه قوانین و مقررات، ملک مورد تقاضا را افراز می‌نماید.»

۶. در خصوص افراز و تفکیک (عرصه) اراضی واقع در محدوده شهرها، کدام مورد صحیح است؟

۱. در دادگاه‌ها و ادارات ثبت، افراز و تفکیک توسط کارشناسان رسمی دادگستری دارای صلاحیت صورت می‌گیرد.

۲. اداره ثبت ملزم به اجرای اجرای نقشه تفکیکی مورد تأیید شهرداری است ولی دادگاه‌ها الزامی در این خصوص ندارند.

۳. دادگاه‌ها و ادارات ثبت اسناد و املاک وظیفه دارند طبق نقشه تفکیکی اقدام نمایند که به تأیید شهرداری محل رسیده است.

۴. در دادگاه‌ها و ادارات ثبت، افراز و تفکیک توسط نماینده و نقشه‌بردار واحد ثبتی صورت می‌گیرد.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است. ماده ۱۵۴ قانون ثبت اسناد و املاک (اصلاحی به موجب «قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن» مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ مجلس شورای اسلامی): «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 بر اساس 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.»

۷. معاملات راجع به اموال غیر منقول در چه صورتی علاوه بر طرفین، نسبت به اشخاص ثالث اعتبار کامل و رسمیت دارد؟

۱. املاک ثبت شده در دفتر املاک

۲. املاکی که جریان ثبتی آن خاتمه یافته است.

۳. املاکی که آگهی‌های نوبتی آن منتشر شده است.

۴. املاک قبول تقاضای ثبت شده

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است. مستند به ماده ۷۲ قانون ثبت اسناد و املاک: «کلیه معاملات راجعه به اموال غیر منقول 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.»

۸. کدام یک از موارد زیر از تکالیف سازمان حفاظت محیط زیست در خصوص قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی است؟

۱. در صورت استقرار اراضی در مناطق چهارگانه موضوع قانون محیط زیست، این سازمان حق رأی در هیئت موضوع قانون فوق را ندارد.
 ۲. این سازمان مکلف است نقشه محدوده‌های زیست محیطی در مناطق روستایی را با مختصات جغرافیایی تهیه و به سازمان ثبت ارائه دهد.
 ۳. این سازمان مکلف است نقشه مناطق چهارگانه موضوع قانون محیط زیست را با مختصات جغرافیایی تهیه و در اختیار واحدهای ثبتی کشور قرار دهد.
 ۴. در صورت استقرار اراضی چهارگانه موضوع قانون محیط زیست، این سازمان حق رأی در هیئت موضوع قانون فوق را دارد.
- ✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است. مستند به تبصره ۱ ماده ۸ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی: «سازمان حفاظت محیط زیست موظف است نقشه مناطق چهارگانه موضوع قانون محیط زیست را با مختصات جغرافیایی تهیه نماید و در اختیار واحدهای ثبتی کشور قرار دهد.»

۹. مرجع رسیدگی به دعاوی ناشی از دستور اجرای اسناد رسمی، کدام مورد است؟

۱. دادگاه صلاحیت‌دار محلی که ملک در آن واقع شده است.
 ۲. مدیر کل دفتر نظارت و هماهنگی اجرای اسناد رسمی
 ۳. هیئت نظارت موضوع بند ۸ ماده ۲۵ قانون ثبت
 ۴. دادگاه صلاحیت‌دار محلی که در حوزه آن، دستور اجرا داده شده است.
- ✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است. مستند به ماده ۲ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی: «مرجع رسیدگی به دعاوی ناشی از دستور اجرای اسناد رسمی، دادگاه صلاحیت‌دار محلی است که در حوزه آن دستور اجرا داده شد.»

۱۰. در خصوص قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، کدام مورد صحیح است؟

۱. هیئت موضوع قانون مذکور با حضور یک قاضی به انتخاب رئیس دادگاه محل، خبره ثبتی و رئیس اداره راه و شهرسازی با جهاد کشاورزی تشکیل می‌شود.
۲. صدور سند رسمی برای اعیانی‌های احداث شده در اراضی کشاورزی و باغات با رعایت قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاح بعدی آن بلامانع است.
۳. در صورت اعتراض اشخاص ذی‌نفع به رأی اعلام شده معترض باید از تاریخ انتشار آگهی و در روستاها از تاریخ الصاق در محل تا یک ماه اعتراض خود را به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم و رسید اخذ کند.
۴. اداره ثبت محل مکلف است رأی هیئت موضوع قانون مذکور را در دو نوبت به فاصله سی روز از طریق روزنامه‌های کثیرالانتشار و محلی آگهی کند.

- ✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است. مستند به تبصره ۳ ماده ۶ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی: «صدور سند رسمی برای اعیانی‌های احداث شده در اراضی کشاورزی و باغات با رعایت قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاح بعدی آن بلامانع است. در صورت وجود اعیانی غیرمجاز، صدور سند عرصه بدون درج اعیانی منعی ندارد.»

سوالات حقوق ثبت آزمون مرکز وکلای قوه قضائیه ۱۴۰۲ (آزمون اول ۱۴۰۲/۶/۳)

۱. شخصی به موجب سند رسمی، اقرار کرده که وجهی را از دیگری دریافت نموده است؛ اما هم‌اکنون مدعی است که دلیل اقرار وی، تعهد مقرر به پرداخت وجهی بوده که تاکنون آن را پرداخت نکرده است. آیا ادعای وی قابل رسیدگی است؟

۱. بلی، این دعوا در مراجع قضایی قابل رسیدگی است.

۲. خیر، چون مأمورین قضایی و اداری حق رسیدگی به انکار مندرجات اسناد رسمی را ندارند.

۳. خیر، چون انکار مندرجات سند رسمی راجع به اخذ وجه، مسموع نیست.

۴. بلی، این شکایت در هیئت نظارت ثبت استان قابل رسیدگی است.

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است. مستند به تبصره ماده ۷۰ قانون ثبت: «هرگاه کسی که به موجب سند رسمی اقرار به اخذ وجه یا مالی کرده یا تأدیة 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 یافته طلب پرداخته نگردیده است این دعوی قابل رسیدگی خواهد بود.» چون این دعوی در صلاحیت‌های هیأت نظارت نیست، باید در مراجع قضایی رسیدگی شود.

۲. مدیر یک شرکت سهامی خاص با مراجعه به دفترخانه‌ای در شیراز، در قبال دریافت مبلغ ده میلیارد ریال تسهیلات بانکی، یک دستگاه آپارتمان مسکونی به پلاک ثبتی ۱۹۲۰ فرعی از ۱۰ اصلی حوزه ثبت تهران را در رهن بانک تسهیلات‌دهنده قرار داده است، اما در زمان سررسید، از بازپرداخت تسهیلات استتکاف نموده و سر دفتر اسناد رسمی شیراز، اقدام به صدور اجرائیه کرده است. مدیر شرکت مدعی است اجرائیه صادره بر خلاف مفاد مندرج در سند رهنی است. کدام مرجع، صلاحیت رسیدگی به اعتراض مدیر شرکت را دارد؟

۱. رئیس واحد ثبتی شیراز

۲. دادگاه عمومی تهران

۳. دادگاه عمومی شیراز

۴. رئیس واحد ثبتی تهران

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است. مستند به بند ۸ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸): «حدود صلاحیت و وظایف هیأت نظارت بدین قرار است: ۸ - رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرایی با هیأت نظارت است» رسیدگی به اعتراضات اشخاص در مورد تخلفات و اشتباهات اجرایی در ابتدا با رئیس واحد ثبتی محل وقوع ملک است، سپس رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرایی با هیئت نظارت است. «حوزه ثبت تهران»، یعنی محل وقوع مال تهران است؛ و اینکه آپارتمان را در رهن گذاشته است، یعنی سند آن رسمی و لازم‌الاجرا است. در متن سوال آمده است که اجرائیه، اما در اصل، درخواست اجرائیه است. چون اجرائیه را مستقیماً دفترخانه صادر نمی‌کند. مهم نیست که کدام دفترخانه، درخواست صدور اجرائیه کرده است؛ اجرائیه مربوط به ملکی است که در حوزه ثبتی تهران واقع است. درخواست صدور اجرائیه در ابتدا به واحد ثبتی که عملیات اجرایی را انجام می‌دهد ارجاع می‌شود. مدیر شرکت نسبت به عملیات اجرایی اعتراض کرده است و چون درخواست اجرائیه، صدور اجرائیه از دفترخانه، توقیف مال، جزو عملیات اجرایی است و اعتراض به عملیات اجرایی در صلاحیت واحد ثبتی محل وقوع مال است، حوزه ثبتی تهران صالح است. علت نادرستی گزینه‌های ۲ و ۳ این است که هنوز اجرائیه نسبت به سند اصلی صورت نگرفته است و رئیس ثبت، دستور اجرا صادر نکرده است، هنوز مزایده شکل نگرفته است. اعتراض نسبت به عملیات اجرایی و مراحل مقدماتی است؛ پس؛ از صلاحیت دادگاه خارج است. علت نادرستی گزینه ۱ این است که دفترخانه در شیراز است پس رئیس واحد ثبتی شیراز صلاحیتی ندارد.

۳. تفکیک اراضی واقع در محدوده شهرها، در صلاحیت کدام مرجع است و بر چه مبنایی انجام می‌شود؟

۱. اداره ثبت محل وقوع ملک - طبق نقشه ارائه‌شده توسط مالک بر اساس طرح جامع

۲. شهرداری - طبق طرح جامع تفصیلی

۳. دادگاه محل وقوع ملک - طبق نقشه ارائه‌شده توسط مالک

۴. اداره ثبت محل وقوع ملک - طبق نقشه مورد تأیید شهرداری

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است. مستند به ماده ۱۵۴ قانون ثبت: «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 حريم 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 دو ماه اظهارنظر و نظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال کننده اعلام دارند در غیر این صورت دادگاه‌ها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک رأساً اقدام خواهند نمود.»

۴. قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰، بر کدام یک از موارد زیر حاکم است؟

۱. ثبت اراضی و املاک فاقد سابقه ثبتی که انتقال دهنده آن در دسترس نیست.
 ۲. صدور سند مالکیت برای اراضی و املاک دارای سابقه ثبتی که مالک رسمی آن در دسترس نیست.
 ۳. صدور سند مالکیت برای اراضی و املاک فاقد سابقه ثبتی به استناد اسناد عادی.
 ۴. ثبت اراضی و املاک دارای سابقه ثبتی که در تصرف متقاضی ثبت قرار دارد.
- ✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است. مستند به ماده ۱ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ «به منظور صدور اسناد مالکیت ساختمان‌های احداث شده بر روی اراضی با سابقه ثبتی که منشأ تصرفات متصرفان، نیز قانونی است و همچنین صدور اسناد مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغاتی که شرایط فوق را دارند لکن به علت وجود حداقل یکی از موارد زیر، صدور سند مالکیت مفروزی از طریق قوانین جاری برای آنها میسر نمی‌باشد، در هر حوزه ثبتی هیأت یا هیأت‌های حل اختلاف که در این قانون هیأت نامیده می‌شود با حضور یک قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه، رئیس اداره ثبت یا قائم مقام وی و حسب مورد رئیس اداره راه و شهرسازی یا رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم مقام آنان تشکیل می‌گردد. هیأت مذکور با بررسی مدارک و دلایل ارائه شده و در صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و جلب نظر کارشناس مبادرت به صدور رأی می‌کند.»

۵. چنانچه ملکی به موجب تصمیم قطعی غیر قابل افراز اعلام شود، کدام یک از موارد زیر انجام می‌شود؟

۱. به تقاضای همه شرکا، دادگاه حکم به فروش آن می‌دهد.
 ۲. به تقاضای همه شرکا، دادگاه یا رئیس واحد ثبتی دستور فروش آن را صادر می‌کند.
 ۳. به تقاضای هر یک از شرکا، دادگاه دستور فروش آن را صادر می‌کند.
 ۴. به تقاضای هر یک از شرکا، دادگاه حکم به فروش آن می‌دهد.
- ✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است. مستند به ماده ۴ قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷/۸/۲۲: «ملکی که به موجب تصمیم قطعی غیرقابل افراز تشخیص شود با تقاضای هر یک از شرکا به دستور دادگاه شهرستان فروخته می‌شود.»

۶. شخصی یک قطعه زمین به مساحت هفتصد متر مربع به پلاک ثبتی ۱۷۲۵ فرعی از ۱۲۰ اصلی حوزه ثبت نوشهر خریداری نموده است، سپس متوجه می‌شود که زمین خریداری شده نهصد متر مربع است. به فرض آنکه اضافه مساحت ناشی از تجاوز به مجاورین نباشد، آیا برابر مساحت زیاده اصلاح سند، امکان پذیر است؟

۱. بلی، در صورتی که بین خریدار و فروشنده توافق شده باشد و اضافه مساحت در محدوده سند نباشد.
 ۲. خیر، مگر اینکه بین خریدار و فروشنده نسبت به بهای اضافه مساحت، توافق شده باشد.
 ۳. بلی، در صورتی که اضافه مساحت در محدوده سند باشد و بین متعاملین توافقی موجود نباشد.
 ۴. بلی، در صورتی که اضافه مساحت، داخل در محدوده سند نباشد و بین متعاملین توافقی نشده باشد.
- ✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است. مستند به ماده ۱۴۹ قانون ثبت (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸): «نسبت به ملکی که با مساحت معین مورد معامله قرار گرفته باشد و بعداً معلوم شود اضافه مساحت دارد ذینفع می‌تواند قیمت اضافی را بر اساس ارزش مندرج در اولین سند انتقال و سایر

هزینه‌های 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 را سند اصلاح و به ذینفع اخطار می‌نماید تا وجه تودיעی 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 می‌شود.»

۷. آرای وحدت رویه ثبتی، توسط کدام مرجع و در چه مواردی صادر می‌شود؟

۱. شورای عالی ثبت - در مواردی که آرای هیئت‌های نظارت بر خلاف قانون صادر شده باشد.
 ۲. دیوان عدالت اداری - در مواردی که آرای هیئت‌های نظارت در موضوع مشابه متناقض صادر شده باشد.
 ۳. دیوان عدالت اداری - در مواردی که آرای هیئت‌های نظارت بر خلاف قانون صادر شده باشد.
 ۴. شورای عالی ثبت - در مواردی که به رأی هیئت نظارت توسط ذی‌نفع اعتراض شده باشد.
- ✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است. مستند به تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت (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 به منظور 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 اجرا 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.»

۸. چنانچه بخشی از یک سند ثبت شده در دفتر اسناد رسمی پاک شود و به جای آن، نوشته دیگری الحاق گردد. آیا آن

سند رسمیت و اعتبار دارد؟

۱. تمام سند مذکور، فقط نسبت به طرفین سند اعتبار و رسمیت دارد.
 ۲. دارای اعتبار است اما رسمیت ندارد.
 ۳. تمام سند مذکور، از درجه اعتبار و رسمیت ساقط است.
 ۴. فقط نوشته‌های الحاق شده، از درجه اعتبار و رسمیت ساقط است.
- ✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است. مستند به ماده ۶۲ قانون ثبت: «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 و یا در محل پاک شده نوشته می‌شود، از درجه اعتبار ساقط خواهد بود.»

۹. در صورتی که ملک مورد تقاضای ثبت در تصرف کسی نباشد، درخواست ثبت آن از چه کسی پذیرفته می‌شود؟

۱. از هیچ کسی تقاضای ثبت پذیرفته نمی‌شود.
 ۲. کسی که مدارکی مبنی بر تصرف سابق خود به عنوان مالکیت داشته باشد.
 ۳. کسی که مدارکی مبنی بر تصرف سابق خود داشته باشد.
 ۴. کسی که تقاضای وی مقدم بر دیگران باشد.
- ✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است. مستند به تبصره ماده ۱۱ قانون ثبت (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 قائم مقام قانونی مدارکی داشته باشد. چنانچه تقاضای ثبت نسبت به این قبیل املاک به یکی از عناوین مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ باشد در صورتی تقاضای ثبت پذیرفته می‌شود که تقاضاکننده مدارکی بر عنوان مذکور یا بر تصرف سابق خود به آن عنوان یا بر تصرف کسی که تقاضاکننده، قائم مقام قانونی او محسوب می‌شود داشته باشد.»

۱۰. پایان عملیات مقدماتی ثبت، چه زمانی است؟

۱. زمانی که مهلت اعتراض به ثبت به پایان رسیده باشد یا نسبت به اعتراضات، حکم نهایی صادر شده باشد.
 ۲. زمانی که مهلت اعتراض به ثبت به پایان رسیده باشد.
 ۳. زمانی که صورت‌مجلس تحدید حدود تنظیم شده باشد.
 ۴. زمانی که ملک در دفتر املاک به نام متقاضی یا قائم‌مقام وی به ثبت رسیده باشد.
- ✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است. خاتمه عملیات مقدماتی ثبت، زمانی است که بعد از تحدید حدود، سپری‌شدن مدت اعتراض و در صورت اعتراض، حکم نهایی صادر شده باشد.

سوالات حقوق ثبت آزمون مرکز وکلای قوه قضاییه ۱۴۰۱

۱. املاک مجهول‌المالک در حقوق ثبت کدام است؟
 ۱. املاکی که اظهارنامه تقاضای ثبت آن در مهلت مقرر به واحد ثبتی داده نشده است.
 ۲. املاکی که در اختیار ولی فقیه قرار دارد.
 ۳. املاکی که مالک آن مشخص نمی‌باشد.
 ۴. املاکی که مالک آن تقاضای سند مالکیت ننموده باشد.✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.
۲. مرجع اعتراض نسبت به آرای هیأت نظارت ثبت استان کجاست؟
 ۱. دادگاه تجدیدنظر استان
 ۲. دادگاه عمومی حقوقی شهرستان محل وقوع ملک
 ۳. شورای عالی ثبت
 ۴. دیوان عالی کشور✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.
۳. مرجع رسیدگی به اعتراض نسبت به دستور رئیس ثبت در خصوص اجرای اسناد لازم‌الاجرا کجاست؟
 ۱. هیأت نظارت ثبت استان
 ۲. شورای عالی ثبت
 ۳. دادگاه عمومی حقوقی شهرستان ثبت محل
 ۴. دادگاه تجدیدنظر استان✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.
۴. تشخیص اسناد مالکیت معارض با چه مرجعی است؟
 ۱. هیأت نظارت ثبت استان
 ۲. شورای عالی ثبت (قسمت اسناد)
 ۳. دادگاه عمومی حقوقی شهرستان محل وقوع ملک
 ۴. دادگاه تجدیدنظر استان✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.
۵. فاصله بین انتشار نوبت اول آگهی نوبتی با نوبت دوم چند روز است؟
 ۱. ۳۰ روز
 ۲. ۶۰ روز

۳. ۹۰ روز

۴. ۱۲۰ روز

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۶. در اصطلاح ثبتی املاک جاری به چه املاکی اطلاق می‌گردد؟

۱. ملکی که نسبت به آن درخواست ثبت نشده است.

۲. ملکی که در جریان رسیدگی در مرجع قضایی است.

۳. ملکی که نسبت به آن تقاضای ثبت شده، ولی عملیات مقدماتی خاتمه نیافته است.

۴. ملکی که مالک آن مشخص آن نمی‌باشد.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۷. کدام دسته از اراضی از شمول قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد رسمی خارج‌اند؟

۱. اراضی دولتی - عمومی - اوقاف - شهرداری - منابع طبیعی

۲. اراضی دولتی - عمومی - منابع طبیعی - موات

۳. اراضی دولتی - شهرداری - اوقاف - منابع طبیعی - ملی

۴. اراضی دولتی - عمومی - شهرداری - منابع طبیعی - موات

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۸. چه زمان ملک در دفتر املاک ثبت می‌شود؟

۱. با تنظیم صورت‌مجلس تحدید حدود

۲. پس از اتمام عملیات نهایی ثبت

۳. پس از تحدید حدود

۴. پس از انجام عملیات مقدماتی ثبت

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۹. در صورتی که وقوع اشتباه در جریان عملیات مقدماتی ثبت، قبل از ثبت ملک در دفتر املاک کشف شود، مرجع اصلاح

اشتباه مذکور کدام است؟

۱. هیأت نظارت

۲. شورای عالی ثبت

۳. اداره ثبت محل

۴. دادگاه عمومی حقوقی محل

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۱۰. ترکیب هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۱ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی:

۱. قاضی دادگستری - رئیس اداره ثبت - رئیس اداره راه و شهرسازی

۲. قاضی دادگستری - رئیس اداره ثبت یا قائم‌مقام او - رئیس بنیاد مسکن

۳. قاضی دادگستری - رئیس اداره ثبت یا قائم‌مقام او - رئیس اداره جهاد کشاورزی

۴. قاضی دادگستری - رئیس اداره ثبت - رئیس اداره راه و شهرسازی یا اداره جهاد کشاورزی حسب مورد

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

سوالات حقوق ثبت آزمون مرکز وکلای قوه قضائیه ۱۴۰۰

۱. شروط معنونه در قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبت اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی کدام است؟

۱. ملک محصور و اختلاف در تصرف وجود نداشته باشد.
 ۲. ملک مفروز و منشأ تصرفات متقاضی قانونی باشد.
 ۳. عملیات مقدماتی ثبت ملک خاتمه یافته و معارض نداشته باشد.
 ۴. ملک دارای سابقه ثبتی و منشأ تصرفات قانونی باشد.
- ✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۲. مبدأ طرح دعوی اعتراض به تحدید حدود، کدام است؟

۱. ظرف ۲۰ روز از تاریخ تقدیم اعتراض به اداره ثبت محل
 ۲. ظرف ۲۰ روز از تاریخ تنظیم صورت جلسه تحدید حدود
 ۳. ظرف یک ماه از تاریخ تقدیم اعتراض به مرجع ثبتی
 ۴. ظرف یک ماه از تاریخ تنظیم صورت جلسه تحدید حدود
- ✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۳. مرجع صالح برای رسیدگی به دعاوی ناشی از دستور اجرای اسناد رسمی، کدام است؟

۱. دادگاه محل صدور دستور اجرا
 ۲. هیئت نظارت ثبت استان
 ۳. رئیس اداره ثبت محل
 ۴. رئیس اداره اجرای ثبت
- ✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۴. زهرا و علی در یک قطعه زمین که آگهی‌های نوبتی آن صادر شده است، بالمناصفه شریک هستند. بنا به دلایلی، زهرا

قصد افراز سهم خود را دارد. مرجع صالح، کدام است؟

۱. دادگاه عمومی حقوقی محل وقوع ملک
 ۲. اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک
 ۳. هیئت نظارت
 ۴. شورای عالی ثبت
- ✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۵. از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت، بین اشخاص و اداره ثبت اختلافی حادث شده است. مرجع رفع اختلاف، کدام است؟

۱. دادگاه عمومی حقوقی محل وقوع ملک
 ۲. هیئت نظارت ثبت استان
 ۳. رئیس اداره ثبت محل وقوع ملک
 ۴. مدیرکل ثبت استان
- ✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۶. در کدام صورت زیر، اقامه دعوی مانع از جریان عملیات اجرا است؟

۱. دیوان عدالت اداری، قرار توقیف عملیات اجرایی صادر کند.

۲. دیوان عدالت اداری، حکم به ابطال دستور اجرا صادر کند.

۳. دادگاه محل حکم به بطلان دستور اجرا داده یا قراری دایر بر توقیف عملیات اجرایی بدهد.

۴. دادگاه محل دلایل شکایت را قوی بداند و حکم به تعویق عملیات اجرا صادر نماید.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۷. مسئولیت احراز هویت در هنگام تنظیم اسناد رسمی، بر عهده کیست؟

۱. دفتریار اول دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند

۲. دفتریار دوم دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند

۳. سردفتر و دفتریار اول تنظیم‌کننده سند

۴. سردفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۸. عنوان مجرمانه رفتار سردفتر اسناد رسمی که مبادرت به تنظیم و ثبت سند رسمی بدون حضور اشخاصی که به موجب

قانون باید حاضر باشند، نموده است، کدام است؟

۱. تصدیق خلاف واقع

۲. جاعل در اسناد رسمی

۳. کلاهبرداری

۴. خیانت در امانت

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۹. اگر در بین شرکای ملکی صغیر وجود داشته باشد، مرجع صالح برای درخواست افراز کدام است؟

۱. دادگاه عمومی حقوقی محل وقوع ملک

۲. دادگاه ویژه اطفال و نوجوانان محل وقوع ملک

۳. اداره ثبت محل وقوع ملک

۴. شورای حل اختلاف محل وقوع ملک

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۱۰. آگهی مقدماتی ثبت، به ترتیب، چند نوبت و ظرف چند روز منتشر می‌شود؟

۱. سه - ۶۰

۲. دو - ۶۰

۳. سه - ۳۰

۴. دو - ۳۰

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

سوالات حقوق ثبت آزمون مرکز وکلای قوه قضاییه ۱۳۹۹

۱. نحوه ثبت معاملات راجع به اشخاص بی‌سواد، چگونه است؟

۱. حضور یک نفر مطلع باسواد مورد اعتماد شخص بی‌سواد لازم است، مگر بین خود معرفین، شخص باسواد مورد اعتماد وی باشد.

۲. حضور دو نفر باسواد مورد اعتماد شخص بی‌سواد علاوه بر معرفین لازم است، مگر اینکه دادستان محل حضور یک نفر را کافی بداند.

۳. حضور نماینده معرفی شده توسط اداره ثبت محل، علاوه بر معرفین لازم است.

۴. حضور نماینده معرفی شده توسط دادستان محل، علاوه بر معرفی لازم است.

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۲. چه اشخاصی و ظرف چه مدتی، حق اعتراض به املاکی که تقاضای ثبت شده از تاریخ انتشار آگهی نوبتی را دارند؟

۱. اشخاصی که ملک به نام آنها در دفتر توزیع اظهارنامه معرفی شده - ۲۰ روز از تاریخ انتشار

۲. هر شخصی - ۹۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی

۳. مجاورین - ۶۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی

۴. هر شخصی - ۳۰ روز از تاریخ انتشار آگهی

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۳. در خصوص پلاک ۱۴ فرعی از ۱۸ اصلی، اداره ثبت تصمیم به افراز گرفته و احد از مالکین مشاعی به این تصمیم اعتراض دارد. مرجع رسیدگی و مدت اعتراض کدام است؟

۱. دادگاه تجدیدنظر محل وقوع ملک - ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ

۲. دادگاه عمومی حقوقی محل وقوع ملک - ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ

۳. دادگاه عمومی حقوقی محل وقوع ملک - ۲۰ روز از تاریخ ابلاغ

۴. هیئت نظارت استان مربوطه - ۲۰ روز از تاریخ الصاق در تابلوی اعلانات

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۴. مرجع رسیدگی به شکایت اشخاص که دستور اجرای اسناد رسمی را مخالف با مفاد سند یا قانون و هر جهت دیگری بدانند، کدام است؟

۱. دیوان عدالت اداری

۲. دادگاه عمومی حقوقی محل اقامت بستانکار

۳. دادگاه عمومی حقوقی محل صادرکننده دستور اجرا

۴. مدیر ثبت نظریه خود را صادر می کند و این نظریه ظرف ۱۰ روز قابل رسیدگی در هیئت نظارت است.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۵. هرگاه چند بستانکار علیه یک نفر اجرائیه صادر کنند، حق تقدم از وصول طلب نسبت به مال مورد بازداشت چگونه است؟

۱. آنکه مال به نفع او به تاریخ مقدم بازداشت شده، حق تقدم دارد و چنانچه در یک روز درخواست بازداشت کرده باشند، به نسبت طلب بین آنان تقسیم می شود.

۲. آنکه مال به نفع او به تاریخ مقدم بازداشت شده، حق تقدم دارد، مگر اینکه قرارداد خاصی تنظیم شده باشد.

۳. تاریخ بازداشت تأثیری ندارد و مال به نسبت طلب بین بستانکاران تقسیم می شود.

۴. بر حسب تشخیص مدیر ثبت، به نسبت طلب بین بستانکاران تقسیم می شود.

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۶. آگهی نوبتی املاکی که تقاضای ثبت می شوند، چند نوبت منتشر می شود و مدت اعتراض به آن، چند روز است؟

۱. یک - ۶۰

۲. سه - ۳۰

۳. یک - ۹۰

۴. دو - ۹۰

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۷. نحوه انتشار آگهی‌های هیئت‌های حل اختلاف قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی و مدت اعتراض به آن، به ترتیب، کدام است؟

۱. دو نوبت آگهی به فاصله ۱۵ روز از طریق روزنامه‌های کثیرالانتشار و محلی و در روستاها علاوه بر انتشار، الصاق آگهی مذکور در محل - دو ماه از تاریخ انتشار آگهی و در روستاها از تاریخ الصاق
۲. الصاق آرای هیئت‌ها در تابلوی اعلانات ثبت محل و در روستاها الصاق در محل شورای اسلامی روستا - در هر دو مورد، دو ماه از تاریخ الصاق

۳. یک نوبت آگهی در روزنامه رسمی و کثیرالانتشار - ۳۰ روز از تاریخ انتشار آگهی

۴. دو نوبت آگهی در روزنامه رسمی - دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۸. نکاتی که در آگهی تحدید حدود املاک باید رعایت شود، کدام است؟

۱. آگهی تحدید حدود یک نوبت منتشر می‌شود و در آن، باید حدود ملک ذکر شود.
۲. آگهی تحدید حدود دو نوبت منتشر شود که نوبت اول انتشار آن، حداقل ۲۰ روز قبل از تحدید حدود باشد.
۳. در انتشار آگهی رعایت ترتیب نمره ضروریست و اعلان حداقل ۲۰ روز قبل از تحدید حدود یک مرتبه در جراید منتشر شود.
۴. در انتشار آگهی رعایت تاریخ پذیرش اظهارنامه ضروریست و اعلان حداقل ۳۰ روز قبل از تحدید حدود یک مرتبه در جراید منتشر شود.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۹. وظیفه هیئت نظارت در خصوص اسناد مالکیت معارض کدام است؟

۱. رسیدگی و تشخیص به تعارض در اسناد مالکیت و صدور رأی بر ابطال یکی از اسناد مالکیت
۲. رسیدگی و تشخیص به تعارض در اسناد مالکیت و صدور رأی بر ابطال سند مالکیت مؤخرالصدور
۳. رسیدگی و تشخیص تعارض، کلاً یا جزئاً، نسبت به اصل ملک و تعیین صحت عملیات ثبتی هریک از اسناد
۴. رسیدگی و تشخیص به تعارض اسناد مالکیت، کلاً یا جزئاً، خواه به اصل ملک و یا حدود و حقوق ارتفاقی

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۱۰. در مقام تحدید حدود املاک، مدت اعتراض مجاورین به حدود و حقوق ارتفاقی املاک کدام است؟

۱. ۲۰ روز از تاریخ الصاق آگهی تحدید حدود در تابلوی اعلانات
۲. ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود
۳. ۶۰ روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود
۴. ۶۰ روز از تاریخ انتشار آگهی تحدید حدود

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

سوالات حقوق ثبت آزمون مرکز وکلای قوه قضاییه ۱۳۹۸

۱. طبق رأی هیأت نظارت، مقرر شده است که آگهی نوبتی تجدید شود. این آگهی چند نوبت منتشر می‌شود و مدت اعتراض به آن چقدر است؟

۱. دو نوبت - شصت روز از تاریخ انتشار اولین آگهی
۲. یک نوبت - سی روز از تاریخ انتشار

۳. یک نوبت - شصت روز از تاریخ انتشار

۴. یک نوبت - تا صدور سند مالکیت

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است. طبق تبصره ۱ ماده ۲۵ قانون ثبت، در مواردی که بر حسب تشخیص هیأت نظارت مقرر شود که آگهی‌های نوبتی تجدید گردد ظرف سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد که فقط یک نوبت خواهد بود معترضین حق اعتراض خواهند داشت.

۲. طبق ماده ۳۴ قانون ثبت، در مورد معاملات رهنی و شرطی در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر در سند بدهی خود را نپردازد، طلبکار از چه مرجعی درخواست صدور اجراییه می‌کند؟

۱. اداره ثبت محل دفترخانه

۲. اجرای ثبت محل دفترخانه

۳. شورای حل اختلاف

۴. دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است. به استناد ماده ۳۴ قانون ثبت، 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.

۳. طبق لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض (مصوب ۱۳۳۳) نحوه رسیدگی دادگاه در خصوص اسناد معارض چگونه است؟

۱. دادگاه به تصرفات هریک رسیدگی می‌کند و سند مالکیتی را که دارنده آن فاقد تصرفات باشد، ابطال می‌کند.

۲. دادگاه پس از رسیدگی به سوابق ثبتی، سند مالکیتی را که تشریفات ثبتی و صدور سند مالکیت آن مؤخر انجام شده است، ابطال می‌کند.

۳. دادگاه پس از رسیدگی، هر یک از اسناد معارضی را که جریان ثبتی آن بر طبق قانون و مقررات انجام نشده است، ابطال می‌کند.

۴. دادگاه پس از رسیدگی، سند مالکیتی را که آگهی‌های نوبتی آن مقدم منتشر شده تشخیص داده و سند مالکیت دیگر را ابطال می‌کند.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است. به استناد بند ۵ ماده ۲۵ قانون ثبت، هرگاه 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؛ اما بنا بر تبصره ماده ۵ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض: «دارنده سند مالکیت معارض مادام که تکلیف نهایی سند مزبور در دادگاه معلوم نشده حق هیچ گونه معامله نسبت به آن ندارد ولی می‌تواند حقوق متصوره خود را به دیگری انتقال دهد.»

تبصره - «دادگاه پس از رسیدگی‌های لازم هر یک از اسناد معارض را که تشخیص دهد جریان ثبتی آن بر طبق قانون و مقررات صحیحاً انجام شده تعیین و حکم ابطال سند دیگر را خواهد داد.»

۴. در دفاتر اسناد رسمی، گواهی صحت تصدیق امضا، مخصوص کدام اسناد است؟

۱. اسناد عادی غیرمالی

۲. اسناد رسمی

۳. اسناد عادی و رسمی

۴. اسناد مربوط به انتقالات عادی

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است. به استناد بند ۳ ماده ۴۹ قانون ثبت، یکی از وظایف سردفتران تصدیق امضا است. بنابر ماده ۳۶ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران: «سردفتر مجاز به تصدیق صحت امضای نوشته‌های مالی یعنی نوشته‌هایی که در آن به طور منجز پرداخت وجه نقدی از طرف امضاکننده، تعهد یا ضمانت شده و یا آن‌که موضوع گواهی امضا شده عین یا منفعت مال غیرمنقول و یا سهام شرکت‌های ثبت شده است، نخواهد بود.»

۵. طبق قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷ و رأی وحدت رویه دیوان عالی کشور، مراجع افراز املاک مشاع و صلاحیت هر مرجع کدام است؟

۱. در افراز املاک مشاع، متقاضی اختیار دارد به دادگاه یا اداره ثبت مراجعه کند.
۲. افراز املاک مشاعی که قبول تقاضای ثبت شده و بین اشخاص توافق نباشد با ادارات ثبت است و املاکی که اسناد مالکیت شرکا صادر نشده و بین آنها اختلاف باشد با دادگاه است.
۳. افراز املاک مشاعی که جریان ثبتی آن خاتمه یافته است و بین شرکا غایب مفقودالاثر و محجور نباشد با اداره ثبت است و بقیه در صلاحیت دادگاه می‌باشد.
۴. افراز املاکی که بین مالکین تصرفات مفروزی بوده با اداره ثبت است و املاکی که تصرفات مالکین در محل مشخص نمی‌باشد با دادگاه است.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است. به استناد رأی وحدت رویه شماره ۵۹/۲۹ مورخ ۱۳۶۰/۱/۱۵: «نظر به اینکه مقنن به لحاظ حفظ حقوق محجورین و غایب مفقودالاثر و رعایت مصلحت آنها طبق قسمت اخیر ماده ۳۱۳ قانون امور حسبی مقرر داشته است که در تقسیم ترکه اگر بین وراث محجور یا غایب باشد تقسیم به توسط نمایندگان آنها در دادگاه به عمل آید و با توجه به ماده ۳۲۶ همین قانون که به موجب آن مقررات قانون امور حسبی راجع به تقسیم ترکه در مورد تقسیم سایر اموال نیز ساری خواهد بود و نظر به اینکه ماده اول قانون افراز و فروش املاک مشاع که قانون عام است و بر طبق آن افراز املاکی که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته است در صلاحیت واحد ثبتی محل شناخته شده علی‌الاصول ناسخ ماده ۳۱۳ قانون امور حسبی که قانون خاص است نمی‌باشد» این رأی وحدت رویه ناظر به مواد ۳۱۳ و ۳۲۶ قانون امور حسبی است.

۶. کدام مرجع صلاحیت صدور دستور اجرا نسبت به دیون و تعهدات مندرج در سند نکاح را دارد؟

۱. هریک از دفاتر اسناد رسمی
۲. سردفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند ازدواج
۳. رئیس اداره ثبت محل وقوع دفتر ازدواج
۴. رئیس دایره اجرای ثبت محل وقوع دفترخانه ازدواج

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است. طبق بند «ج» ماده ۲ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی: «درخواست اجراء مفاد اسناد رسمی از مراجع ذیل به عمل می‌آید ... ج - در مورد مهریه و تعهداتی که ضمن ثبت ازدواج و طلاق و رجوع شده نسبت به اموال منقول و سایر تعهدات (به استثنای غیرمنقول) از دفتری که سند را تنظیم کرده است و نسبت به اموال غیرمنقول که در دفتر املاک به ثبت رسیده است از دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند.»

۷. چنانچه آرای هیأت نظارت متناقض یا خلاف قانون صادر شده باشد، نحوه اقدام چگونه است؟

۱. رئیس سازمان ثبت موضوع را به شورای عالی ثبت ارجاع می‌دهد.
۲. مدیرکل ثبت استان موضوع را به شورای عالی ثبت ارجاع می‌دهد.
۳. رئیس سازمان ثبت به موضوع رسیدگی و خود تصمیم مقتضی اتخاذ می‌کند.
۴. هیأت نظارت پس از بررسی و تشخیص تعارض، موضوع را به شورای عالی ثبت ارجاع می‌دهد.

✓ پاسخ گزینه «۱» صحیح است. طبق تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت: «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 به منظور 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 اجرا 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.»

۸. در اسناد لازم‌الاجرا، شخصی مدعی است که اموال بازداشت شده جزو مستثنیات دین است. نحوه اقدام برای رسیدگی به شکایت او چگونه است؟

۱. شاکی باید شکایت خود را با ذکر دلیل و ارائه مدارک به مدیرکل ثبت استان تسلیم کند و مدیر کل استان مبادرت به صدور رأی میکند.
 ۲. شاکی باید با تقدیم دادخواست و ارائه مدارک در دادگاه عمومی حقوقی محل طرح دعوی کند.
 ۳. شاکی باید شکایت خود را با ذکر دلیل و ارائه مدارک به هیأت نظارت استان تسلیم کند تا هیأت نظارت مبادرت به صدور رأی کند.
 ۴. شاکی باید شکایت خود را به رئیس ثبت محل تسلیم کند و رأی رئیس اداره ثبت قابل تجدیدنظر در هیأت نظارت است.
- ✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است. ماده ۱۶۹ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی: «عملیات اجرائی بعد از صدور دستور اجرا (مهر اجرا شود) شروع و هر کس (اعم از متعهد سند و هر شخص ذینفع) که از عملیات اجرائی شکایت داشته باشد می‌تواند شکایت خود را با ذکر دلیل و ارائه مدارک به رئیس ثبت محل تسلیم کند و رئیس ثبت مکلف است فوراً رسیدگی نموده و با ذکر دلیل رأی صادر کند. نظر رئیس ثبت به هر حال برابر مقررات به اشخاص ذینفع ابلاغ می‌شود و اشخاص ذینفع اگر شکایتی از تصمیم رئیس ثبت داشته باشند می‌توانند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ شکایت خود را به ثبت محل و یا هیأت نظارت صلاحیت‌دار تسلیم نمایند تا قضیه برابر بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در هیأت نظارت طرح و رسیدگی شود.»

۹. مدت اعتراض به حدود و حقوق ارتفاقی املاک کدام است؟

۱. سی روز از تاریخ انتشار آگهی تحدید حدود
 ۲. شصت روز از تاریخ تنظیم صورت‌مجلس تحدید حدود
 ۳. سی روز از تاریخ تنظیم صورت‌مجلس تحدید حدود
 ۴. شصت روز از تاریخ انتشار آگهی تحدید حدود
- ✓ پاسخ گزینه «۳» صحیح است. به استناد ماده ۲۰ قانون ثبت: «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 عرض حال دهد.»

۱۰. در صلح محاباتی با حق خیار فسخ برای مصالح، نحوه صدور سند مالکیت چگونه است؟

۱. باید در سند تنظیمی قید شود که سند مالکیت به نام کدام یک از مصالح یا متصالح صادر شود.
 ۲. سند مالکیت به نام متصالح با قید حق فسخ برای مصالح صادر میشود.
 ۳. قبل از سپری شدن مدت حق فسخ، سند مالکیت صادر و در پرونده ضبط و پس از پایان مدت فسخ تسلیم میشود.
 ۴. باید مصالح و متصالح متفقاً درخواست انجام معامله کنند تا سند مالکیت به دفترخانه مورد نظر ارسال شود.
- ✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است. به استناد ماده ۴۷ قانون ثبت: «در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی بداند ثبت صلح‌نامه اجباری است» و به استناد ماده ۱۰۴ آیین‌نامه قانون ثبت املاک مصوب ۱۳۱۷ «در موارد صلح‌های محاباتی با حق خیار فسخ و با استفاده از سود و غیره برای مصالح نسبت به املاک ثبت‌شده مطابق خلاصه معامله با قید حق خیار و سایر حقوق منظور شده به نام متصالح در دفتر ثبت و سند مالکیت صادر می‌شود و در صورت فسخ از طرف مصالح و یا انقضاء مدت خیار یا اسقاط حق مذکور مراتب در دفتر و در برگ‌های مالکیت قید می‌شود.»

«جزوه حقوق ثبت مرکز وکلای قوه قضاییه دکتر ملاکریمی» جهت دریافت جزوات رایگان آزمون‌های حقوقی درخواست‌تان را به [۰۹۳۵۲۲۱۳۱۷۵](https://t.me/OmidMollakarimi) ارسال کنید

Telegram Channel: [@OmidMollakarimi](https://t.me/OmidMollakarimi) E-mail: mollakarimi.omid@gmail.com Instagram: [@vekalatyar](https://www.instagram.com/vekalatyar) web: mollakarimi.ir

در تهیه این جزوه از قانون‌یار حقوق ثبت مؤسسه چتر دانش (با نگارش آقای محمد شعبانی و میثم عبداللهی) و کتاب حقوق ثبت آقای محمد فرجی و سلیمان فدوی و غلامرضا شهری، اسکافی و امیر مرادی استفاده شده است؛ انتخاب قلم، چینش و آماده‌سازی این جزوه با هدف استفاده و صرفه‌جویی حداکثری از کاغذ انجام شده؛ امید داریم چنانچه احتمالاً از سهولت استفاده از مجموعه کاسته شده، خوانندگان عزیز من را ببخشند و همچنین شایان ذکر است که: اگر در حین مطالعه با موارد سهو قلم و یا خطاهای انسانی دیگر که ما از آن غافل مانده‌ایم، مواجه شدید؛ از طریق ایمیل mollakarimi.omid@gmail.com با ما در میان بگذارید.



اینستاگرام شخصی: [Omid_MollaKarimi](https://www.instagram.com/Omid_MollaKarimi)

آخرین بروزرسانی جزوه: زمستان ۱۴۰۳



امید ملاکریمی هستم؛ یه حواس‌پرِت متولد دهه ۶۰! ارزش اصلی من در زندگی، کمک به دیگران و تأثیرگذاری بر زندگی آنهاست. به یادگیری و اشتراک گذاشتن آموخته‌هایم با دیگران علاقه‌ی زیادی دارم. البته همه تلاشم را می‌کنم تا روش‌هایی را که به افزایش کیفیت یادگیری کمک می‌کنند یاد بگیرم و بعد از افزودن تجربیات خودم، آنها را به دیگران هم انتقال بدهم. در حوزه آموزش و نویسندگی در رشته حقوق با روش «ساده‌نویسی» و «به کار بردن مثال‌های روان» متفاوتم! من به این جمله ایمان دارم: «اگر موفقیت بیشتری می‌خواهی باید به دیگران کمک کنی تا به موفقیت بیشتری دست یابند.»

داستان من: بعد از اینکه لیسانسم رو گرفتم مثل خیلی از دانش‌آموخته‌های حقوق وارد دوره کارشناسی ارشد شدم؛ البته باید بگم که یه کار ثابت هم داشتم که ماهانه یه حقوق ثابت از اوون می‌گرفتم. رفته رفته به این نتیجه رسیدم که اگه بخوام اینجوری ادامه بدم دست آخر بعد از دریافت مدرک کارشناسی ارشد و یا حتی دکتري در بهترین حالت می‌خوام یه کارمند سطح بالا توو یه اداره بشم که نهایتاً یه حقوق خوب دریافت کنم. شاید برای خیلی‌ها رسیدن به یه حقوق کارمندی خوب نقطه اوج آرزوهاشون محسوب بشه اما من رسیدن به یه حقوق ثابت خوب رو مطلوب نمی‌دیدم. همیشه دوست داشتم مثل قهرمانای این فیلما به آدمایی که توو موقعیت‌های بد قرار گرفتن کمک کنم و با کلی غرور و کمال رضایت از مفید بودن خودم یه نفس عمیق بکشم و بگم «تونستم!». از این فیلما که بگذریم ذات زندگی آدمیزاد اینه که باید بجنگه و از «یه جا نشستن» یا همون «صبح به صبح کارت زدن توو یه محیط اداری» فراری باشد. خلاصه اواخر اسفند ماه بود که تصمیم گرفتم عطای حقوق ثابت را به لقایش ببخشم و از اول فروردین شروع کنم به خوندن! البته این اشتیاق سوزان باید اول اول توو خود آدم ایجاد بشه و حتی اگه دوستان و اطرافیان با تمسخر بهت بگن: «تو که کار ثابت داری، می‌خوای بشینی و بخونی که چی!؛ یا بگن: «صد و ده هزار تا شرکت می‌کنن و نهایتاً سه هزار تا ور می‌دارن و تو بدون سهمیه عمراً شانس نداری!» اطمینان نداشتم که به موفقیت برسم اما با خودم عهد کردم که اول فروردین «بسمه‌الله» بگم و با همه توانم پیش برم؛ البته قبلش از خانواده‌ام خواستم که توو این مسیر کمک کنن و این هشت ماه یه کم توقع و انتظارشون رو از من کم کنن. من ریسک شیرین بلندپروازانه‌ای رو آغاز کرده بودم؛ خلاصش کنم برات: «با وجود تمام ترسی که از شکست داشتم، از تصمیم‌ام راضی بودم!». جمله یه بنده‌ی خدا اوومد توو ذهنم که می‌گفت اگر آرزوت اینه که یه ماشین بخری، اول برو یه جاسوییچی برای ماشینی که توو روایه تهیه کن و یقین داشته باش که به ماشینه می‌رسی! منم بدون معطلی، رفتم یک سنجاق سینه کوچولو که رووش آرم کانون رو داره و وکیل‌های کانون همیشه روی گت یا مانتوشون می‌زنن تهیه کردم. تا شروع کردم کمک‌های خدا رو دیدم که یکی یکی برام می‌اومد. مثلاً با مسؤول یه کتابخونه صحبت کردم و با وجود اینکه ساعت کار اوونجا تا ۶ بعد از ظهر بود بهم گفت: می‌تونی با نگهبان مجموعه هماهنگ کنی و تا ۱۱ شب هم از کتابخونه استفاده کنی! خلاصه اینکه ایمان داشتم اگر امروز زحمت بکشم فردا از نتیجه و میوه شیرین اوون زحمات بهره‌مند می‌شم؛ به فرموده قرآن: «فان مع العسر، یُسرا». خوشحالم از اینکه که امروز که این متن رو نوشتم در وضعیتی هستم که در تمامی آزمون‌های حقوقی (وکالت، قضاوت، ارشد، دکتري) قبول شدم و به عضویت «هیأت علمی» رسیدم و می‌خوام متنم رو با یه جمله تموم کنم: «تووی سکوت تلاش کن و اجازه بده صدای موفقیت همه جا بیچه!»

چشم‌انتظار خواندن داستان موفقیت‌تان هستم. به امید موفقیت تو؛ امید ملاکریمی

پایان گفتار ما: حمد و سپاس مخصوص پروردگار جهانیان است.

Telegram Channel: [@OmidMollakarimi](https://t.me/OmidMollakarimi) mail: mollakarimi.omid@gmail.com Instagram: [@vekalatyar](https://www.instagram.com/vekalatyar) web: mollakarimi.ir

به شماره [۰۹۳۵۲۲۱۳۱۷۵](https://t.me/09352213175) پیام بدهید یا درخواست‌تان را از طریق پیام‌رسان‌ها به این شماره ارسال بفرمایید و جزوات آزمون‌های حقوقی (وکالت، قضاوت، سردفتری و کارشناسی ارشد) را از من بخواهید تا لینک اوونها رو برایتان بفرستم!