

توضیحات:

- تاریخ تصویب ۱۳۱۷/۰۸/۱۷
- تاریخ ایجاد فایل شهریور ۱۴۰۳
- منبع qavanin.ir

برای دانلود رایگان جدیدترین سوالات آزمون سردفتری اسناد رسمی، اینجا بزنید

برای دانلود رایگان جدیدترین سوالات آزمون دفتریاری، اینجا بزنید

« انتشار یا استفاده غیر تجاری از این فایل، بدون حذف لوگوی ایران عرضه، مجاز می باشد »



❖ آیین نامه قانون ثبت املاک مصوب ۱۳۱۷/۰۸/۱۷

راهنمای رنگ بندی	
معتبر، تنفيذ	
نامه اصلاحی، ساختار الحاقی، اصلاحی، ساختار اصلاحی، احیاء، ساختار جایگزین	
منسوخه، موقوف الاجرا	
تفسیر	

نظر بمواد ۴ و ۵ و ۷ و ۸ و ۱۴ و ۱۶ و ۲۶ و ۲۷ و ۲۸ قانون ثبت اسناد و املاک مورخه ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ وزارت دادگستری مقرر میدارد:

فصل اول

دفتر ثبت اسناد و املاک

ماده ۱ (اصلاحی ۱۱،۰۸،۱۳۸۰). 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 سپرده ها
۷. دفتر توزیع اظهارنامه ها
۸. دفتر املاک مجهول المالک
۹. دفتر ثبت شرکتهای
۱۰. دفتر اسناد رسمی
۱۱. دفتر ثبت قنوات
۱۲. دفتر آمار و ثبت اظهارنامه

تبصره (اصلاحی ۱۱،۰۸،۱۳۸۰). دفتر املاک و دفتر ثبت قنوات 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 می گردد.

ماده ۲. کلیه دفاتر نامبرده در ماده قبل باید مجلد بوده و بااستثنای دفتر توزیع اظهارنامه و دفتر املاک مجهول المالک و دفتر آمار بقیه دفاتر باید تمام صفحات آنرا در بدو امر مدعی العموم بدایت محل یا نماینده او شماره گذاشته و نمونه «امضاء» کرده و بمهر پارکه مهور و مجموع عده صفحات را در صفحه اول و آخر دفتر با تمام حروف ذکر و قید نماید.

ماده ۳ (اصلاحی ۱۳۵۴، ۰۲، ۰۷). برای ثبت املاک هر بخش یکدفتر املاک تخصیص و برای ثبت هر شماره مستقل مجموعاً سه صفحه و بجهت ثبت هر شماره از املاک مزروعی علاوه بر گنجایش مدار {مدارک} ثبت لااقل ۳ صفحه سفید برای انتقالات بعدی آن منظور خواهد شد.

تبصره (الحاقی ۱۳۸۰، ۱۱، ۰۸). در صورتیکه 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 می یابد. در این صورت هر ناحیه به نواحی دیگر محدود و حدفاصل آنها اعم از خیابان اصلی یا آثار طبیعی در صورتجلسه ای به امضاء مدیرکل و رئیس ثبت محل قید می گردد .

ماده ۴ (اصلاحی ۱۳۸۰، ۱۱، ۰۸). دفاتر نامبرده در ماده یک مادام که صفحه سفید دارد مورد عمل و پس از اتمام آن مسئول دفتر باید تعداد شماره های ثبت را در آخر دفتر قید و بسته، امضاء نماید .

فصل دوم

در شماره گذاری املاک و توزیع اظهارنامه

ماده ۵. در موقعیکه اداره ثبت قطعه یا بخشی را برای ثبت عمومی در نظر میگیرد باید پیش نویس آگهی ماده ۹ قانون ثبت را تهیه و برای نمونه (امضاء) و انتشار بداره کل ثبت بفرستد و در ضمن این مدت بایستی وسائل مقدمات توزیع اظهارنامه را از انتشار آگهی ماده ۱۰- در محل و تهیه پلاک از مرکز و غیره در نظر گرفته که در موقع مقرر بتواند نماینده در محل حاضر شده و تاخیری در کار پلاک کوبی و توزیع اظهارنامه نشود.

ماده ۶. در قراء و قصابات خورده مالک قبل از شروع بعملیات ثبت عمومی لازم است نماینده عمل بوسائل مقتضی از قبیل جار و غیره مالکین را مطلع و با اطلاع کدخدا و ریش سفیدان قریه را به بخش های معینی که حدود طبیعی داشته باشد تقسیم و اسامی و سایر مشخصات مالک و ملک را در کتابچه یا صورت مجلس نوشته به نمونه (امضاء) کدخدا و ریش سفیدان برساند و بعد بشماره گذاری و توزیع اظهارنامه شروع کند و نماینده مامور توزیع اظهارنامه باید دقیقاً مراقبت کند که اظهارنامه ها با صورت مجلس فوق الذکر کاملاً تطبیق نموده و در صورت مزبور کلیه قطعات با مشخصات و معروفیت آنها و اسامی مالکین که معرفی میشوند و حدود اربعه آن ذکرگردد و شماره و نوع املاک و اسامی مالکین در دفتر توزیع اظهارنامه نوشته شود و در روی اظهارنامه نیز که بمالکین 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 (امضا) نماینده مربوطه برسد.

ماده ۷. در املاک شهری و مستغلات نیز پس از تعیین بخشی که مورد ثبت عمومی واقع میشود شماره گذاری و توزیع اظهارنامه طبق مواد بالا به استثنای جار و صورت مجلس که مخصوص املاک مزروعی خورده مالک است بعمل خواهد آمد.

ماده ۸. در مستغلات برای هر ملک ۱ شماره و در املاک مزروعی نیز برای قراء و مزارع شش دانگی یک شماره اصلی منظور میشود و در صورتیکه مزرعه مشتمل بر قطعات مفروز و اعیانی و غیره باشد برای هر قسمت یک شماره فرعی از همان شماره اصلی منظور خواهد شد.

ماده ۹. چنانچه پس از شماره گذاری املاک هر قطعه یا بخشی معلوم شود که ملکی از قلم افتاده، آخرین شماره آن بخش برای آن اختصاص داده می شود و اگر ملکی پس از شماره گذاری 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

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

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

ماده ۱۲. 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 بقنوات داده شود و در اظهارنامه و دفتر توزیع اظهارنامه و آگهی ها نیز شماره و اسم قنوات و مبدء 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.

ماده ۱۳. در موقع توزیع اظهارنامه در قراء مأمورین عمل بوسائل مقتضی در محل رسیدگی نموده پس از تشخیص اینکه اعیانی قریه متعلق برعایا میباشد تعیین شماره فرعی نموده و از روی شماره ردیف در دفتر توزیع اظهارنامه وارد و بمالکین اعیانی اظهارنامه میدهد - بمالکین عرصه هم پس از تعیین سهام آن ها اظهارنامه توزیع مینماید سپس اظهارنامه های مالکین اعیانی و عرصه را جداگانه با اخذ حق الثبت از هر یک آن ها تنظیم و قبول مینماید در موقع تنظیم آگهی ابتداء عرصه و بعداً اعیانی باسم مالکین آگهی میشود در صورتیکه اختلافی بین مالکین عرصه و اعیانی پیدا شود باید بدواً بمدارک و قبالات و بنچاق مالکین اصل مزرعه و عرصه مراجعه شود چنانچه مدارک مالکین عرصه حاکمی است که اعیانی ها متعلق بانان 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 اعیانی ها ندارد یا رعایا مدارکی بر مالکیت خود دارند حق درخواست ثبت با رعایا است.

ماده ۱۴. نسبت بدرخواست های ثبتی که قبلاً شده و نسبت باعیانی های آن که تشریفات این نظامنامه بعمل نیامده چنانچه در موقع تعیین حدود مالکین عرصه، اعیانی را برای رعایا گواهی نماید یا قبلاً بطور کلی گواهی کرده باشند باید برای اعیانی ها شماره فرعی منظور درخواست ثبت پذیرفته آگهی نموده.

ماده ۱۵. در مورد املاکی که قبلاً درخواست ثبت شده و تعیین حدود بعمل آمده و مالکین حق رعایا را نسبت باعیانی با اسامی معین قید و گواهی نموده اند 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 نموده.

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

ماده ۱۷. در مورد املاک مشاع اگر بعضی مالکین نسبت باعیانی ها حق رعایا را گواهی کرده و بعضی گواهی نکرده اند نسبت باعیانی از رعایا اظهارنامه پذیرفته شده و مالکین که حق مزبور را گواهی نکرده اند معترض شناخته میشوند.

ماده ۱۸ (اصلاحی ۰۴، ۲۷، ۱۳۳۹). در موقع توزیع اظهارنامه یک نفر ارزیاب با نماینده همراه خواهد بود که بهای املاک را تعیین و صورت آنرا بداره ثبت تسلیم نماید و نسبت باملاکی که قبلاً درخواست ثبت شده و هنوز سند مالکیت صادر نشده در ضمن جریان توزیع اظهارنامه آن بلوک یا موقع صدور سند مالکیت بایستی ارزیابی شود و در صورت اختلاف راجع به ارزش ملک بین درخواست کننده و ارزیاب چنانچه ارزش ملک تعیینی ارزیاب کمتر از مبلغ نامبرده در اظهارنامه باشد همان مبلغ اظهار شده مالک مناط والا طبق ارزش تعیینی ارزیاب حق الثبت گرفته میشود و چنانچه مالک با ارزیابی ارزش تسلیم نشود بهزینه خود او ارزیاب دیگری مرضی الطرفین یا بقید قرعه از بین سه نفر ارزیاب طرف اعتماد اداره تعیین و ارزیابی میشود. ملاک ارزش رقبات موقوفه برای اخذ حق الثبت و هزینه مقدماتی ده برابر در آمد سالیانه موقوفه مورد تقاضای ثبت خواهد بود و نسبت به رقباتی که درآمد سالیانه ندارد و یا در آمد سالیانه آن رقبات متناسب استعداد ملک نمیباشد حق الثبت و هزینه مقدماتی بر مبنای ارزشی که ادارد [اداره] کل اوقاف در مرکز و ادارات اوقاف در شهرستانها از طریق کارشناسی برای موقوفه معین مینماید اخذ خواهد گردید

حق الثبت و هزینه مقدماتی در موارد مذکور باقسط مناسبی که هر سال با نظر اداره کل اوقاف و موافقت اداره ثبت در بودجه موقوفه منظور میگردد وصول خواهد شد ولی در هر حال تسلیم سند موکول به پرداخت کلیه اقساط و تصفیه حساب پرورنده ثبتی موقوفه میباشد.

تبصره ۱ (الحاقی ۰۸، ۱۱، ۱۳۸۰). چنانچه متقاضی ثبت قبل از ثبت ملک در دفتر املاک بخواهد معامله نماید در پاسخ پرسش نامه دفاتر اسناد رسمی برای معامله باید مبلغ وصولی حق الثبت تعیین و به دفترخانه اعلام شود تا مابه التفاوت بقایای ثبتی ملک را براساس قیمت منطقه بندی دریافت و به حساب مربوطه واریز نماید .

تبصره ۲ (الحاقی ۰۸، ۱۱، ۱۳۸۰). 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.

ماده ۱۹ (اصلاحی ۰۸، ۱۱، ۱۳۸۰). هرگاه نسبت به قسمتی از ملکی بنحو 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 می گردد و چنانچه قبلاً اظهارنامه هم بعنوان مشاع و هم مفروز پذیرفته شده صدور سند مالکیت موکول به رفع اختلاف در دادگاه است.

ماده ۲۰. قلم خوردگی و کسر و اضافه کردن در مندرجات اظهارنامه ممنوع است و اگر توضیحی لازم باشد باید صریحاً ذکر شده و به نمونه (امضاء) 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 (امضاء) مستدعی ثبت یا وکیل یا جانشین قانونی او بداره ثبت محل داده شود هرگاه دهنده اظهارنامه نتواند نمونه (امضاء) کند علامت انگشت خود را زیر اظهارنامه خواهد گذاشت و در صورتیکه اظهارنامه توسط وکیل یا جانشین مستدعی ثبت داده شود باید وکالت نامه یا اوراق مربوطه ضمیمه شود.

ماده ۲۲ (اصلاحی ۱۱، ۰۸، ۱۳۸۰) 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 غیر منقولی که درخواست ثبت آن می شود 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 منطقه بندی.

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.

ماده ۲۳ - دهنده اظهارنامه باید اسناد و قبالات و بنچاق ملک و مدارک راجعه بملکیت و تصرف خود را بداره ثبت ارائه دهد تا رونوشت یا خلاصه آن ضمیمه اظهارنامه و در پرونده عمل بایگانی شود و اگر دلیل مالکیت منحصر بتصرف است ادله و نشانی های تصرف فعلی خود را کتبا بداره ثبت تسلیم نماید و در هر حال درخواست کننده باید نحوه تصرف خود را که او را برای تقاضای ثبت مجاز میدارد معلوم کند.

ماده ۲۴ (اصلاحی ۱۱، ۰۸، ۱۳۸۰) - پس از ارائه مدارک از طرف متقاضی ثبت و معرفی ملک باید نقشه آن توسط نقشه بردار ثبت ترسیم و صورتمجلس مبنی بر تصرف مالکانه مستدعی ثبت وسیله نماینده و نقشه بردار 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 بنمایند اوقاف آن محل اطلاع دهد تا نماینده مزبور بمتولیان موقوفات عام المنفعه محل اخطار کند که در ظرف ۳۰ روز از تاریخ نشر اولین آگهی نامبرده در ماده ۱۰ قانون ثبت نسبت باملاک موقوفه که در آن بخش واقع و تحت تصدی و تولیت آن ها میباشد درخواست ثبت نمایند.

ماده ۲۶. اظهارنامه اتباع خارجه و قنصل گریها و سفارتخانها در برگهائی که برای اینکار تخصیص داده شده تنظیم و یک نسخه در محل بایگانی و نسخه دیگر بداره کل ثبت فرستاده میشود تا پس از صدور اجازه بجریان ثبت اقدام گردد.

ماده ۲۷ (اصلاحی ۱۱، ۰۸، ۱۳۸۰). اراضی که قبلاً جزء شوارع یا میدانهای عمومی بوده و همچنین انهار متروکه که بعداً تبدیل به ملک می شود از طرف مالک یا شهرداری یا مرجع ذیربط درخواست ثبت نسبت به آنها پذیرفته خواهد شد .

ماده ۲۸ (اصلاحی ۱۱، ۰۸، ۱۳۸۰). 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 وقتیکه آگهی نوبتی نامبرده در ماده ۱۱ قانون ثبت منتشر نشده اظهارنامه میتوان پذیرفت.

ماده ۳۰. در صلح های محاباتی که برای مصالح 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 بنام متصالح صادر و پس از سقوط حق خیار متصالح میتواند بدون ذکر حق فسخ سند مالکیت جدید بگیرد.

ماده ۳۱. دست رنج رعیتی و حق اولویت و گلوبندی 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 بنام مالک هم تغییری در وضع حقوق مزبور در هر جا که معمول است نمیدهد.

ماده ۳۲. در صورتیکه متولیان در ظرف مدت سی روز مقرر در ماده ۲۵ این آئین نامه اقدام بدرخواست ثبت نمایند نماینده اوقاف محل درخواست ثبت خواهد کرد لکن اگر تا انقضاء مدت نامبرده در ماده ۱۱ قانون ثبت متولی نیز درخواست ثبت کند درخواست اداره اوقاف بلاتعقیب گذارده خواهد شد.

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

ماده ۳۴. نسبت باملاکی که بنفع عمومی حبس شده است متصدی امور حبس مکلف به درخواست ثبت است.

ماده ۳۵. درخواست ثبت نسبت بموقوفات خاصه بعهده متولی و نسبت باملاک که بنفع اشخاص معینی حبس شده بعهده متصدی امور حبس است معذک هر یک از موقوف علیهم و محبوس لهم نیز می توانند درخواست ثبت نمایند.

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

ماده ۳۷. طبق ماده ۳ قانون اوقاف املاکی که مورد نذر یا وصیت یا حبس سود {شود} بطور دائم یا مدتی که کمتر از هیجده سال نباشد و برای مصارف عامه تخصص 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.

ماده ۳۸. چنانچه گواهی رسمی اداره اوقاف بر موجود نبودن وجوهی بابت موقوفات مجهول المصرف و مبرات مطلقه ضمیمه درخواست نامه ثبت یا دادخواست اعتراض بر ثبت املاک مشمول ماده ۲۹ قانون باشد بدون مطالبه حق الثبت و هزینه بجریان گذارده میشود.

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

ماده ۴۰ (اصلاحی ۱۱، ۰۸، ۱۳۸۰). کلیسها و معابد اقلیتهای دینی شناخته شده در قانون اساسی و کاروانسراهای عباسی و رباطها از حق الثبت معاف است. معافیت سایر سازمانها و ارگانها تابع مقررات خاص خود می باشد.

ماده ۴۱ (اصلاحی ۱۱، ۰۸، ۱۳۸۰). نسبت به املاکی که مالک خاص ندارد مانند طرق و شوارع و اراضی و جبال موات و مباحه نیزارها، بیشه ها، مراتع و جنگلها و قبرستانهای عمومی و بستر مسیلهها و آب رودخانه ها و نهرهای منشعب از آنها و انهار طبیعی و هر مسیر طبیعی دیگر اعم از سطحی و زیرزمینی و چشمه سارها از افراد درخواست ثبت پذیرفته نخواهد شد .

ماده ۴۲ (اصلاحی ۱۱، ۰۸، ۱۳۸۰). نسبت به آب رودخانه ها و انهار طبیعی و چشمه سارها که ضمن درخواست ثبت ملک بعنوان حقاچه معمول محل قبول تقاضای ثبت گردیده در موقع صدور سند مالکیت از ذکر حق مزبور خودداری نموده و بجای آن عبارت با حقاچه از مقررات قانون توزیع عادلانه آب قید گردد.

ماده ۴۳. هرگاه ششدانگ قنات یا چشمه متعلق به یکنفر است بمنزله یک ملک محسوب و شماره مخصوص بان داده میشود و اگر مالکین متعدد دارد باید میزان سهام هر یک از روی ساعت و گردش شبانه روز 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 بعنوان حقاچه مطابق معمول باید قبول کرد و در آگهی ها و سند مالکیت جمله (مطابق معمول محل) را قید نمود.

ماده ۴۴. درخواست ثبت پاکنه هائی که از قنات در املاک مورد درخواست ثبت موجود است بدون اجازه صاحب قنات پذیرفته نخواهد شد.

ماده ۴۵ (اصلاحی ۰۹، ۰۷، ۱۳۷۷). املاکی را که پس از پلاک کوبی و توزیع اظهارنامه و قبل از درخواست ثبت و آگهی بوسیله اصلاحات خراب میشود باید مالک یا شهرداری مراتب را باداره ثبت اطلاع دهد و همچنین اگر خود اداره ثبت اطلاع حاصل کرد بایستی پس از رسیدگی و معاینه محل باید مراتب را در دفتر توضیح اظهارنامه و پرونده مربوطه و اگر ملک ثبت شده است در ستون ملاحظات دفتر املاک هم قید کرده هرگاه قسمتی از ملک باقی بماند یا بشهرداری منتقل شود بهمان شماره اصلی ملک که برای تمام ملک تعیین شده آگهی خواهد شد و چنانچه قبلاً آگهی و تحدید شده حدود بقیه تعیین و در صورتیکه 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 صورتیکه 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.

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 - اظهارنامه هائیکه تا قبل از انتشار آگهی نامبرده در ماده ۱۱ قانون ثبت بداره تسلیم شود مشمول جریمه نخواهد بود املاکی که بواسطه تاخیر درخواست در آگهی اولیه قید نشده در آگهی های شش ماهه 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 شناس نامه و محل صدور آن و مقدار مورد درخواست و سهام مالکین و کلیه مطالب اظهارنامه صحیحا و صریحا نوشته شود که بعداً موجب اشتباه نگردد و هر نوع اشتباهی هم که در مطالب اظهارنامه روی دهد و معلوم شود در اثر بی مراقبتی متصدی بوده موجب مسئولیت خواهد بود.

ماده ۴۹ - در قری و قصباتی که به ثبت عمومی گذارده می شود نماینده توزیع اظهارنامه بامر مدیر ثبت مأمور تنظیم اظهارنامه ها نیز خواهد بود.

ماده ۵۰ - در موقعی که اظهارنامه ها عودت داده می شود وصول آن مرتباً با قید تاریخ در دفتر توزیع اظهارنامه قید شود.

ماده ۵۱ - پس از انتشار آگهی نوبتی نامبرده در ماده ۱۱ شمارهائی که تمام یا قسمتی از آن مجهول المالک مانده باید فوراً در دفتر املاک مجهول المالک وارد شده و اظهارنامه هائیکه بعداً داده می شود در ستون مربوط به هر ششماه یادداشت و مطابق آن در آگهی های نوبتی شش ماهه آگهی شود و غفلت در انجام آن موجب مسئولیت خواهد بود مسئولیت تنظیم این دفتر باید رسماً بعهدہ یکنفر از کارمندان گذارده شود که در صورت غفلت و از قلم افتادن شماره ملکی مورد مؤاخذه واقع شود.

فصل چهارم

در آگهی های نوبتی و تحدیدی و تعیین حدود املاک

ماده ۵۲ (اصلاحی ۱۳۲۴، ۰۰، ۰۰) - آگهی های نوبتی و تعیین حدود را اداره ثبت در یکی از جرائد حوزه خود و یا در یکی از جرائد نزدیکترین حوزه خود و یا در یکی از جرائد مرکز منتشر مینماید.

ماده ۵۳ - آگهی های مربوطه بر بخش باید در روزنامه معینی منتشر شود که در آخر هر سال برای سال بعد از طرف اداره کل ثبت تعیین شده و باطلاع عموم خواهد رسید.

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

ماده ۵۵ (منسوخه ۱۳۸۰، ۱۱، ۰۸) - فقط آگهی نوبت اول املاک برای درج در مجله رسمی باید ارسال شود .

ماده ۵۶ - حقوق ارتفافی در آگهی های نوبتی ذکر نمیشود ولی باید در زیر آگهی ها قید کرد که حقوق ارتفافی 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.

ماده ۵۷. در پیش نویس آگهی های نوبتی باید مراقبت شود که کلمات روشن و خوانا بوده و در اسامی درخواست کنندگان ثبت و شماره و اسم املاک اشتباهی نشود و لازم است اولین نسخه آگهی چاپ شده قبلاً در اداره ثبت با پیش نویس آگهی مطابقت شود و پس از غلطگیری بچاپ آن اقدام گردد رؤساء ثبت و مدیر مجله رسمی مستقیماً مسئول صحت تنظیم و چاپ آگهی ها میباشند اولین نسخه آگهی که برای غلطگیری مقابله شده باید به نمونه (امضاء) رئیس ثبت محل برسد و پس از چاپ آگهی ها در پرونده اداری بایگانی شود.

ماده ۵۸. آگهی هائیکه باید طبق ماده ۱۰ قانون ثبت در سی روز سه مرتبه منتشر شود انتشار آن در روز اول و پانزدهم و سی ام خواهد بود.

ماده ۵۹. آگهی هائیکه برحسب دستور هیئت نظارت باید تجدید یا اصلاح شود در آخر فروردین و مهر هر سال ضمن آگهی های شش ماهه منتشر خواهد شد.

ماده ۶۰. در آگهی های نوبتی مفاد ماده ۱۷ قانون ثبت نیز باید قید شود.

ماده ۶۱. حتی الامکان برای هر ملکی نباید یک آگهی تجدید جداگانه تهیه کرد املاکی که برای تجدید در نظر گرفته میشود باید بتعداد و با رعایت اهمیت ملک و استعداد نمایندگان لاقبل برای ده الی بیست شماره از املاک شهری و اعیانی و قطعات مفروزه یک آگهی منتشر و متوالیاً تجدید شود مگر آنکه درخواست کننده ثبت در موقع تجدید تعیین حدود هزینه آگهی و فوق العاده و هزینه سفر نماینده را (در صورتیکه لازم باشد) بوسیله اداره پردازد و نسبت باملاک مزروعی با رعایت اهمیت آن باید یک یا چند روز وقت تجدید آنرا قرار دهند.

ماده ۶۲. در آگهی های تجدیدی نسبت باملاک مزروعی شماره های فرعی را نیز پس از شماره اصلی ملک میتوان برای تعیین حدود قید و آگهی کرد.

ماده ۶۳. پیش نویس آگهی موضوع ماده ۹ قانون ثبت باید در ۶ نسخه تهیه و برای نمونه (امضا) و انتشار بمرکز فرستاده شود.

ماده ۶۴. آگهی های مربوط باملاک مجهول المالک که باید در آخر فروردین و مهر منتشر شود باید منتهی تا پانزده فروردین و مهر بمجله و جریده مربوطه برسد که در موعد مقرر منتشر شود.

ماده ۶۵. برای قنوت باید در آگهی و صورت مجلس مبدء و مظهر قنات و حقوق ارتفاقی اشخاص قید گردد.

ماده ۶۶. آگهی تجدیدی منتشر نخواهد شد مگر پس از نشر اولین آگهی نوبتی.

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

ماده ۶۸ (اصلاحی ۱۱، ۰۸، ۱۳۸۰). عملیات تجدید حدود با رعایت مواد ۱۴ و ۱۵ قانون ثبت توسط نماینده به اتفاق نقشه بردار ثبت انجام خواهد شد. املاک و اراضی که قبلاً بدون نقشه کامل تجدید حدود شده در صورتی که منجر به ثبت در دفتر املاک نگردیده باید نقشه ملک طبق صورتمجلس تجدیدی بطور صحیح ترسیم شود.

ماده ۶۹ - در صورتیکه مالک و نماینده او غائب باشد و ملک تحدید نشود باید مراتب در صورت مجلس ضمیمه قید و به نمونه (امضاء) حاضرین برسد نمایندگانیکه برخلاف حقیقت بهانه غیبت مالک از تحدید ملکی خودداری کرده یا عمل طبق ماده ۱۵ ممکن بوده و اقدام نشده باشد بدادگاه اداری جلب خواهد شد.

ماده ۷۰ (اصلاحی ۱۱، ۰۸، ۱۳۸۰) - درخواست کننده یا نماینده او حدود ملکی را که می خواهد ثبت کند بطور مشخص معرفی نموده و صاحبان املاک مجاور و دخالت کنندگان چنانچه ایراد و اعتراضی دارند بیان می نمایند.

ماده ۷۱ - مستدعی ثبت فقط ابنیه 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 والا از تعیین حدود خودداری خواهد نمود.

ماده ۷۲ (اصلاحی ۱۱، ۰۸، ۱۳۸۰) - صورتمجلس تحدید حدود باید حاوی مطالب زیر باشد و به امضاء نماینده و نقشه بردار 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 داشته اند.
۳. اشخاصی که اعتراض نموده اند.
۴. ذکر حقوقی که دیگران در ملک مورد تحدید دارند و یا مورد تحدید در ملک دیگران دارد.
۵. ذکر حدود و مشخصات با علامات و عده و نوع قواصل آنها و شماره های مجاورین.
۶. ذکر عبارت آگهی تحدید حدود و شماره روزنامه ای که آگهی در آن درج شده و گواهی صحت انتشار آگهی و یا ذکر اشتباه در آگهی مزبور.

ماده ۷۳ - در صورت مجلس تحدید قلم زدن و کم و زیاد نمودن عبارات بکلی ممنوع است و اگر اصلاح و توضیحی لازم باشد در زیر صورت مجلس نوشته شده به نمونه (امضاء) حاضرین برسد و اگر بعضی از حاضرین نخواهند نمود (امضا) کنند این نکته در صورت مجلس قید میشود و کسانیکه نمونه (امضاء) ندارند علامت انگشت خواهند گذاشت.

تبصره (الحاقی ۰۹، ۰۴، ۱۳۲۹) - در صورتیکه تقاضای بازداشت منافع از طرف متعهد له نشده باشد از تاریخ بازداشت ببعد متعهد حق انتقال منافع را زائد بر یکسال نخواهد داشت.

ماده ۷۴ (اصلاحی ۱۱، ۰۸، ۱۳۸۰) - باید به معترضین خاطرنشان شود که اعتراض خود را کتباً به اداره ثبت محل تسلیم نمایند و علاوه بر آن ظرف مدت یکماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست به مرجع ذیصلاح قضائی تقدیم نمایند .

ماده ۷۵ (اصلاحی ۱۷، ۰۷، ۱۳۵۴) - در موقع تحدید حدود املاک باید نقشه کامل ملک به وسیله نقشه بردار ثبت ترسیم شود و حدود و مشخصات ملک ب ذکر طول ابعاد و مساحت آن در صورت مجلس تحدید حدود قید گردد.

ماده ۷۶ - در صورتیکه 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 درخواست کننده ثبت در اظهارنامه این موضوع را متذکر شود یا اداره مطلع گردد انتشار آگهی تحدیدی و عملیات تعیین حدود نسبت بان ملک لازم نبوده و بر طبق حدود مجاورین بثبت خواهد رسید.

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

ماده ۷۹. مقیاس نقشه در دهکده ها پنجهزار یک و در قراء و قصات ده هزار یک و در فاصله هائیکه حد غیرطبیعی مستقیم باشد ممکن است با مقیاس بیست هزار یک نقشه ترسیم شود.

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

ماده ۸۱ (اصلاحی ۱۳۸۰، ۱۱، ۰۸). هرگاه در وسط ملکی اشخاص دیگری ملک داشته باشند نقشه قطعات مزبور هم ترسیم و در صورتجلسه تحدید حدود مراتب با ذکر موقعیت مکانی و حدود و مشخصات با طول اضلاع و مساحت تصریح خواهد شد.

ماده ۸۲. نسبت باملاکی که در ثبت عادی تحدید شده و در ثبت عمومی آگهی نوبتی آن منتشر میشود باید در آگهی های 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 ارتفاعی پذیرفته میشود.

ماده ۸۳ (اصلاحی ۱۳۸۰، ۱۱، ۰۸). پس از تسلیم صورتجلسه تحدیدی مسئول اداره کتباً در زیر آن دستور ثبت در دفتر را می دهد .

ماده ۸۴ (اصلاحی ۱۳۸۰، ۱۱، ۰۸). نمایندگان محدد باید پس از خاتمه عملیات تحدیدی و ثبت صورتجلسه تعیین حدود صورتجلسه مزبور را با پرونده های مجاورین تطبیق نموده و پس از تکمیل آن پیش نویس 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.

ماده ۸۵. نصف هزینه و فوق العاده نمایندگان را میتوان در موقع عزیمت برای عملیات تحدیدی بعنوان پیش پرداخت داد و پرداخت بقیه موکول بتکمیل و تحویل پرونده ها و گواهی مدیر بایگانی است.

فصل پنجم - در اعتراض

ماده ۸۶ (اصلاحی ۱۳۸۰، ۱۱، ۰۸). در آگهی های نوبتی و تحدیدی قید می شود که اعتراض باید کتبی و مستقیماً به اداره ثبتی که آگهی را منتشر می کند تسلیم شود و معترض باید ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست به مرجع ذیصلاح قضائی تقدیم نماید در غیر اینصورت متقاضی ثبت یا نماینده قانونی وی می تواند 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 می دهد. مبدء اعتراض به اصل ملک، تاریخ انتشار روزنامه ایست 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 ۰۸، ۱۱، ۱۳۸۰). 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 می باشد به موضوع رسیدگی والا قرار مقتضی صادر می نماید.

ماده ۸۷. قبل از انتشار آگهی نوبتی دادخواست اعتراض یا گواهی نامه جریان دعوا بین معترض و مستدعی ثبت پذیرفته نخواهد شد.

ماده ۸۸ (منسوخه ۰۸، ۱۱، ۱۳۸۰). دادخواست اعتراض اعم از اینکه رسیدگی بان در حدود صلاحیت صلحیه یا محقق ثبت یا بدایت یا دیوان محاکمات دارائی باشد کتبی خواهد بود و باید مطابق مقررات قانون اصول محاکمات حقوقی تنظیم و تمبر شود ولی ممکن است که در روی برگهای مخصوص دادخواست هم نوشته نشده باشد .

ماده ۸۹ (اصلاحی ۰۸، ۱۱، ۱۳۸۰). 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 مهری که کلمه اعتراض روی آن نقش شده باشد زده و با قید تاریخ رسید به دهنده آن داده شود و همچنین در مواردی که گواهی نامه جریان دعوا به اداره ثبت تسلیم می شود باید طبق این ماده عمل شود .

ماده ۹۰. در رسید دادخواست اعتراض یا گواهی نامه جریان دعوا باید تاریخ رسید با تمام حروف قید شود.

ماده ۹۱ (اصلاحی ۰۸، ۱۱، ۱۳۸۰). در مورد گواهی نامه هائی نیز که مطابق ماده ۸۶ داده شده باشد متصدی امر بلافاصله روی اظهارنامه ملک در مورد هر گواهی مهری که جمله تقدیم دادخواست روی آن نقش شده باشد زده و با قید تاریخ رسید به دهنده آن داده شود .

ماده ۹۲ (اصلاحی ۰۸، ۱۱، ۱۳۸۰). مسؤول اداره ثبت نسبت به اعتراضهائی که خارج از مدت داده می شود نظر خود را در زیر برگ اعتراض نوشته و در نشست اداری طبق ماده ۱۶ قانون ثبت مطرح می نماید تا تکلیف قطعی آن معین گردد .

ماده ۹۳ (اصلاحی ۰۸، ۱۱، ۱۳۸۰). در مورد گواهی نامه هائی نیز که مطابق ماده ۱۷ قانون ثبت داده شده و بنظر اداره خارج از مدت می باشد مدلول مواد ۸۹ و ۹۰ و ۹۲ در آن قسمتی که راجع به گرفتن گواهی نامه و دادن رسید و مهر اعتراض مقرر است رعایت خواهد شد.

ماده ۹۴. دادخواست هائیکه از طرف دارائی بر ثبت املاک اشخاص یا از طرف اشخاص نسبت بمورد تقاضای دارائی تسلیم شود باید بوسیله دفتر اداره کل ثبت بدیوان محاکمات دارائی فرستاده شود.

ماده ۹۵ (اصلاحی ۰۹، ۱۱، ۱۳۳۴). در مواردی که پروندههای ثبتی املاک و یا دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق از نظر رسیدگی مقامات صلاحیت دار قضائی دادگستری مورد احتیاج این مقامات باشد مدیر ثبت یا سر دفتر پرونده یا دفتر مورد احتیاج را بوسیله یکی از کارمندان بانجا فرستاده و مقامات مذکور پس از اقدامی که برای حفظ آثار مورد نظر لازم است بلافاصله پرونده

یا دفتر را بوسیله آورنده عودت میدهند مگر اینکه باقی بودن پرونده یا دفتر مزبور را ضروری تشخیص دهند و مطابق قانون چنین اجازه‌ای بمقام صلاحیتدار قضائی داده شده باشد که در اینصورت میتواند بمسئولیت خود با تعیین مدتی که وجود پرونده یا دفتر لازم است پرونده یا دفتر را نگاهداشته و پس از رفع احتیاج فوراً بداره ثبت یا دفترخانه مربوطه اعاده دهند .
ماده ۹۶ (منسوخه ۱۱، ۰۸، ۱۳۸۰). اگر دادخواست در خارج از مدت بشعبه یا دایره ثبتی داده شده که در مقر دادگاه ابتدائی نیست رئیس شعبه یا دایره نظر خود را کتباً در زیر دادخواست نوشته و برای تعیین تکلیف بداره مرکزی ثبت که در آن حوزه واقع است میفرستد .

ماده ۹۷ (اصلاحی ۱۱، ۰۸، ۱۳۸۰). رئیس دادگاه با دعوت اداره ثبت در غیر ساعت اداری و در موقعی که با موافقت مسئول اداره ثبت معین می شود در اداره ثبت حاضر و در موضوع اعتراض های مذکور در ماده ۹۲ و گواهی نامه مذکور در ماده ۹۳ رسیدگی و زیر برگ اعتراض یا گواهی نامه کتباً اظهار نظر می نماید مسئول ثبت یا نماینده او نیز در این نشست حضور خواهد داشت.

ماده ۹۸ (منسوخه ۱۱، ۰۸، ۱۳۸۰). نسبت بسایر نواقص که ممکن است در دادخواست اعتراض نموده باشد اداره ثبت اظهار نظر نکرده و اجراء مقررات ماده ۱۶ و ۱۹ اصول محاکمات آزمایشی بعهده محقق ثبت یا دادگاه [دادگاه] مربوطه است .

ماده ۹۹. اعتراضی که باید برای حفظ منافع وقف بعمل آید در مورد موقوفاتی که متولی خاص ندارد بعهده اداره اوقاف و در مورد موقوفات عام المنفعه که متولی خاصی دارد بعهده متولی یا ناظر یا اداره اوقاف است و در حبس عام المنفعه نیز اعتراضی که باید برای حفظ منافع حبس بعمل آید بعهده متصدی امور حبس است.

ماده ۱۰۰. در موقوفات خاصه متولی و هر یک از موقوف علیهم و در حبس برفع اشخاص معین متصدی امور حبس و هر یک از محبوس لهم 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 ثلث باقی داده شود بعهده وصی یا ناظر ثلث میباشد و در ثلث غیرباقی کسانی نیز حق اعتراض دارند که بعد از خروج ملک از حالت ثلث در آن ملک ذی حق میشوند.

ماده ۱۰۱. در موردیکه ملکی مورد اعتراض واقع شود اعم از اینکه مستدعی ثبت بااعتراض معترض تمکین کند یا در دادگاه محکوم شود معترض محکوم له جانشین مستدعی شناخته شده و چنانچه مانع دیگری نباشد ملک طبق حکم نهائی دادگاه ثبت خواهد گردید و محتاج باگهی مجدد بنام معترض نخواهد بود.

ماده ۱۰۲. در مواردیکه 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 بدیگری بوده آنمقدار از مورد تقاضای او خارج و مجدداً از مالک واقعی آن تقاضای ثبت پذیرفته خواهد شد.

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 نموده و به نمونه امضاء مدیر ثبت یا کارمندیکه از طرف وزارت دادگستری برای نمونه کردن دفتر و برگهای مالکیت مجاز است میرساند:

1. شماره ملک.
2. تاریخ ثبت ملک در دفتر املاک.
3. اسم و نام خانوادگی و شماره شناسنامه و محل صدور آن و محل اقامت و تابعیت مالک
4. نوع و مشخصات ملک و محل وقوع و اجراء و متعلقات آن.
5. حدود ملک.
6. بهای ملک.
7. 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.

ماده ۱۰۴ (اصلاحی ۱۳۲۴،۰۰،۰۰). در موقع انتقال تمام یا قسمتی از ملک ثبت شده و یا واگذاری حقی نسبت بعین ملک سند معامله در دفتر اسناد رسمی ثبت و خلاصه آن در دفتر املاک زیر ثبت ملک بطریق آتی ثبت میشود (۱) در مورد انتقال قطعی تمام ملک باید خلاصه انتقال را مطابق معمول در زیر ثبت ملک ثبت و خروج آنرا از ملکیت مالک اولی نیز با مرکب قرمز در ملاحظات دفتر املاک قید نمایند - (۲) اگر انتقال راجع بقسمتی از ملک مغرور یا مشاعاً باشد خروج آنرا از ملکیت مالک اولی بنحویکه بمنزله ذکر خلاصه معامله نیز محسوب شود با مرکب قرمز در زیر ثبت ملک یا در ستون ملاحظات باین شرح (یکدانگ {یکدانگ} مشاع یا دو دانگ {دانگ} مغرور یا دوهزار کز {گز} از ملک بالا را آقای مالک بموجب سند شماره (...)) به آقای منتقل کرده و در صفحه این دفتر یا دفتر متمم شماره ثبت و از ملکیت مالک بالا خارج گردید) قید و سپس مورد انتقال را اگر مشاع است بنحو ثبت املاک مشاعه و اگر مغرور است بطور 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 {هرگاه} نسبت به هر یک از ۲ قسمت املاک بالا انتقالی بطور شرطی و رهنی یا قطعی واقع شود بوفق 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 بهمین طریق خلاصه کلیه معاملات راجعه بعین ملک مزبور در دفتر املاک بترتیب تاریخ زیر یکدیگر ثبت خواهد شد. در موارد بالا سردفتر خلاصه معامله را در برگ {برگ} مخصوصی که برای این کار تهیه شده در دو برگ {برگ} نوشته و یک برگ را به منتقل الیه تسلیم و دیگری را بدفتر املاک حوزه ثبت ملک ارسال میدارد خلاصه مذکور علاوه بر نمونه (امضاء) متعاملین باید به نمونه سردفتر و نماینده ثبت (چنانچه نماینده داشته باشد) رسیده باشد.

مسئول دفتر املاک باید خلاصه مذکور فوق را فوراً بطوریکه در بالا مقرر است در زیر ثبت ملک قید نموده به نمونه مدیر ثبت برساند.

شخصی هم که نسبت بعین ملک حقی باو واگذار شده باید برگگی که باو داده شده است بدفتر املاک حوزه تسلیم نموده و در صورتیکه قبلاً بطریق نامبرده بالا در زیر ثبت ملک ثبت نشده باشد ثبت آنرا تقاضا نماید در موقع فسخ معاملات نیز باید سردفتر لاشه سند باطل شده و آگهی فسخ را بداره ثبت بفرستد تا در ملاحظات دفتر املاک قید شود. هرگاه {هرگاه} معامله راجع باشد به انتقال قطعی تمام ملک ثبت شده سردفتر انتقال را در صفحات مخصوص بانقالات سند مالکیت قید و نمونه کرده و بمنقل الیه تسلیم مینماید تا در صورتیکه بخواهد سند مالکیت تازه برای خود بگیرد. در مواردیکه 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 بناقل مسترد گردد و در این صورت منتقل الیه میتواند بداره ثبت حوزه وقوع ملک مراجعه کرده و برای خود سند مالکیت مستقلی بگیرد.

در مواردی نیز که معامله مربوط بواگذاری حق عینی نسبت بملک باشد مثل (رهن و حقوق ارتفاقی) و یا راجع به انتقال تمام یا قسمتی از عین ملک باشد ولی با حق استرداد سردفتر باید آنرا در صفحات مخصوص به انتقالات سند مالکیت نوشته نمونه نماید در مورد عمری و رقبی و سکنی و مواردیکه معامله راجع به انتقال سود ملکی برای بیش از ۳ سال باشد مقررات بالا راجع به تنظیم خلاصه سند در دو برگ {برگ} و فرستادن آن بداره ثبت حوزه وقوع ملک و قید آن در زیر ثبت ملک در دفتر املاک و در سند مالکیت باید مجری گردد.

در موارد صلح های محاباتی با حق خیار فسخ و یا استفاده از سود و غیره برای مصالح نسبت باملاک ثبت شده مطابق خلاصه معامله با قید حق خیار و سایر حقوق منظور شده بنام منصالح 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 برگ {برگ} های مالکیت قید میشود.

ماده ۱۰۴ مکرر (الحاقی ۱۳۲۴،۰۷،۲۵) - چنانچه پس از ثبت ملک در دفتر املاک مالک آن بموجب سند رسمی قراردادی نماید که بالنتیجه اعیان احداثی در آن ملک بملکیت 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 می تواند سند مالکیت آنرا از اداره ثبت بخواهد اداره ثبت وقت معاینه محل و تعیین حدود و حقوق ارتفاقی اعیانی را بمالک 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 بدادگاه [بدادگاه] از تاریخ تنظیم صورت مجلس تا ۳۰ روز از صدور سند مالکیت تا صدور حکم نهائی خودداری می شود.

ماده ۱۰۵- در مورد انتقال ملک بورته باید بعد از احراز انحصار وراثت و سمت ورته نسبت بمورث خلاصه مفاد و شماره گواهی نامه دادگاه [دادگاه] راجع بحصر وراثت در ملاحظات دفتر قید و در زیر ثبت اولیه ملک بنام وراثت نسبت به سهام آن ها ثبت شود و چنانچه مالک پس از خاتمه جریان ثبتی و قبل از ثبت ملک در دفتر املاک فوت شود ملک را طبق مقررات به نام وراثت با قید انتقال از مورث متوفی با داشتن گواهی حصر وراثت و توافق در سهم الارث ثبت نمایند و دیگر ثبت ملک مستقلاً به نام مورث لازم نخواهد بود .

تبصره ۱ (الحاقی ۱۱، ۰۸، ۱۳۸۰). هرگاه ورثه متوفی یا قائم مقام یا نماینده قانونی آنها تقاضای پرداخت بهاء ربع یا ثمن اعیانی زوجه متوفی را از اداره ثبت بنمایند مسؤول ثبت محل کارشناس رسمی دادگستری را برای ارزیابی تعیین می کند تا کارشناس بهاء عادلانه اعیانی را با لحاظ ماده ۹۴۷ قانون مدنی و سایر مقررات معین نماید ورثه می توانند بهاء مذکور را به حساب سپرده ادارات ثبت تودیع نمایند اداره ثبت بهاء تعیین شده ملک را به ذینفع ابلاغ واقعی می کند و چنانچه ذینفع فاقد نشانی باشد یا نشانی تعیین شده موافق با واقع نباشد مراتب در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار فقط یک مرتبه آگهی خواهد شد. در آگهی مزبور و همچنین در اخباریه 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 می تواند به دادگاه صالحه مراجعه و گواهی طرح دعوی را به اداره ثبت محل ارائه نماید.

تبصره ۲ (الحاقی ۱۱، ۰۸، ۱۳۸۰). هرگاه ظرف مدت مرقوم گواهی طرح دعوی تسلیم نشود اداره ثبت سند مالکیت ملک را بدون استثناء بهاء اعیانی 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.

ماده ۱۰۶ (اصلاحی ۱۱، ۰۸، ۱۳۸۰). در مواردی که مطابق ماده ۱۰۴ سند مالکیت جدید داده می شود 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 بترتیب و در زیر یکدیگر ثبت خواهد شد و در دفتر مزبور احتیاج بگذارندن صفحات سفید نخواهد داشت. املاک مورد ثبت باقی نیز در دفتر مزبور به ثبت خواهد رسید.

ماده ۱۰۸. نمونه دفتر املاک باید با دست بعمل 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 ۱۱، ۰۸، ۱۳۸۰). 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 می شود 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 ۱۷، ۰۷، ۱۳۲۴). ثبت انتقالات قهری به نام ورثه در دفتر املاک مجانی است و حق الثبت به آنان تعلق نمی گیرد .

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 ۱۱، ۰۸، ۱۳۸۰). 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 بیکنفر منتقل شود با تذکر باسامی متقاضیانی که ملک بنام آنها آگهی شده و انتقال داده اند بنام منتقل الیه در یکجا ثبت شده و سند مالکیت تمام ملک صادر میگردد.

ماده ۱۱۵. در املاک مشاع برای هر شریک نسبت به سهم او یک سند مالکیت صادر خواهد شد

ماده ۱۱۶. در ثبت اعیانی املاک مزروعی برای هر شماره دو صفحه دفتر املاک کافی است و در صورتیکه ارزش آن کمتر از هزار ریال باشد برگهای مخصوصیکه تنظیم شده صادر میگردد.

ماده ۱۱۷. تغییر در وضعیت املاک ثبت شده مستلزم تغییر سند مالکیت نیست مگر در مورد انتقال تمام یا قسمتی از آنکه در این مورد سند تازه بنام منتقل الیه با ذکر مشخصات معامله صادر خواهد گردید.

ماده ۱۱۸. در قسمت املاک مشاع که یکقسمت 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 صورتیکه تمام سهام ملک مشاع بدون قید شماره املاک مجاور ثبت شده باشد در موقع انتقال و صدور سند مالکیت تازه بایستی شماره املاک مجاورین قید گردد و همچنین نسبت بهر ملکی که در ثبت عادی سند آن صادر شده است.

ماده ۱۱۹. املاک مشاعی که سهام مالکین یک قسمت از آن توأمأ در یکجا ثبت و سند مالکیت صادر شده و بقیه سهام در ثبت عمومی سند مالکیت صادر میشود قسمت ثبت شده بحالت اول باقی ولی برای سهم هر یک از شرکاء بعدی سه صفحه سفید تخصیص و در ملاحظات ثبت هر یک از سهام شماره صفحات ثبت سایر سهام ذکر میشود.

ماده ۱۲۰ (اصلاحی ۱۱، ۰۸، ۱۳۸۰). در مواردی که مالک به علت از بین رفتن یا گم شدن سند مالکیت تقاضای صدور المثنای سند مالکیت می نماید بایستی طریق از بین رفتن یا گم شدن سند را کتباً به اداره ثبت محل اعلام و استشهادیه ای (که نمونه آنرا سازمان ثبت اسناد و املاک کشور چاپ نموده و دو برگ برای تنظیم و تکمیل به درخواست کننده داده می شود)، مبنی بر شهادت و اظهار اطلاع حداقل سه نفر که هویت و امضاء آنها به گواهی یکنفر از شهود مذکور رسیده و هویت و امضاء 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 آنرا ثبت و در دفتر املاک منعکس کند و سپس مراتب را طی بخشنامه ای به دفاتر اسناد رسمی اعلام کند و در محل هائیکه از رایانه استفاده می شود 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 روزنامه های کثیرالانتشار یا یکی از روزنامه هائی که آگهی های ثبتی در آن درج می شود 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 می بایست 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 می شود باید مطالب زیر قید شود:

1. نام و نام خانوادگی مالک.

2. شماره پلاک و بخش و محل وقوع ملک.

3. خلاصه ادعای از بین رفتن یا گم شدن سند مالکیت

4. معاملاتی که به حکایت سوابق ثبتی و اظهار مالک مستند به سند رسمی در سند مالکیت نوشته شده است.

5. تذکر به اینکه هرکس نسبت به ملک مورد آگهی معامله ای کرده که در قسمت ۴ ذکر نشده یا مدعی وجود سند مالکیت

نزد خود می باشد 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 المثنای سند مالکیت را طبق مقررات صادر و به متقاضی تسلیم خواهد کرد. (در صورت ارائه سند مالکیت

یا سند معامله صورتمجلس مبنی بر وجود آن نزد معترض در دو نسخه تنظیم و یک نسخه آن به متقاضی المثنی تسلیم و

اصل سند به ارائه دهنده مسترد می شود).

در صورتی که در آگهی مذکور اشتباهی رخ دهد تشخیص اشتباه و صدور دستور رفع اشتباه به عهده مسؤول اداره کل ثبت

اسناد و املاک استان مربوط خواهد بود.

تبصره ۱ (اصلاحی ۲۳، ۰۲، ۱۳۴۴). در مواردی که مالک به علت فقدان سند مالکیت تقاضای صدور المثنی سند مالکیت می نماید

بایستی طریق از بین رفتن سند مالکیت را کتباً به اداره ثبت اعلام و کسانی که از جریان امر مستحضرند معرفی شوند. اداره

ثبت پس از انجام تحقیقات لازمه از مطلعین در ظرف ده روز باید مراتب را به هزینه متقاضی به وسیله یکی از جراید

کثیرالانتشار و جریده ای که آگهی های ثبتی در آن درج می شود و روزنامه رسمی در سه نوبت هر بیست روز یک مرتبه آگهی

و در صورتی که تا ده روز پس از انتشار آخرین آگهی اظهاری نسبت به ملک مورد آگهی نرسد به دادن المثنی سند مالکیت

اقدام نماید. در آگهی فوق مراتب زیر باید قید شود

1. اسم و نام خانوادگی مالک. 2. شماره پلاک و محل وقوع ملک. 3. خلاصه دعوی فقدان سند مالکیت. 4. معاملاتی که طبق

حکایت پرونده ثبتی و اظهار مالک در سند مالکیت نوشته شده.

تذکر اینکه هر کس نسبت به ملک مورد آگهی هرگونه [گونه] معامله کرده باشد که در قسمت چهار ذکر نشده است در ظرف

دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی به اداره ثبت مراجعه و سند خود را ابراز دارد.

تبصره ۲ (اصلاحی ۱۱، ۱۷، ۱۳۲۳). اداره ثبت مکلف است در روز 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 [گونه] سند معامله تنظیم نمایند (اعم از اینکه به استناد اصل سند مالکیت باشد یا المثنی) جریان ثبتی ملک را استعمال 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 المثنی صادر شده باید قبلاً جریان ثبتی ملک را استعمال و در صورت نبودن مانعی اقدام به تنظیم سند نمایند.

تخلف از رعایت دستور فوق مستلزم کیفر درجه پنج به بالا مقرر در ماده ۴۲ قانون دفتر اسناد رسمی است.

تبصره ۳ (اصلاحی ۱۰، ۲۳، ۱۳۴۸). هرگاه بعضی از ورثه با تسلیم رونوشت گواهی انحصار وراثت و سایر مدارک ضروری صدور مالکیت سهمیه خود را از ماترک مورث تقاضا نمایند و اعلام بدارد که سند مالکیت مورث نزد احد از وراثت یا شخصی دیگر است که از ابراز و تسلیم آن بوراثت یا اداره ثبت خودداری مینماید اداره ثبت مکلف است پس از اخطار بشخص مذکور و انقضای مدت ده روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه مراتب را یکبار در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار آگهی نماید، چنانچه دارنده سند بدون مجور قانونی ظرف مهلت معین شده در آگهی سند مورد مطالبه را تسلیم ننماید سند مالکیت وراثت متقاضی را با رعایت کلیه مقررات قانون صادر و تسلیم خواهد کرد و بلافاصله طی بخشنامه ای بکلیه دفاتر اسناد رسمی اعلام خواهد نمود که هر موقع سند مورث ابراز گردید آنرا اخذ و برای اقدام بداره ثبت ارسال دارند.

تبصره ۴ (الحاقی ۱۱، ۰۸، ۱۳۸۰). در مواردی که سند مالکیت بنام دولت صادر گردیده و یا سند مالکیت بنام 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 المثنای سند مالکیت مفقوده را می نماید از شمول این ماده مستثنی است.

تبصره ۵ (الحاقی ۱۱، ۰۸، ۱۳۸۰). 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 المثنای سند مالکیت خواهد نمود و سند مالکیت ناقص را باطل و در پرونده بایگانی می نماید.

تبصره ۶ (الحاقی ۱۱، ۰۸، ۱۳۸۰). در صورت اعلام کتبی مالک مبنی بر پیدا شدن سند مالکیت اولیه چنانچه با سند مالکیت المثنی معامله ای انجام نشده باشد سند مالکیت المثنی باطل و مراتب پیرو بخشنامه مربوط به دفاتر اسناد رسمی تابعه اعلام گردد و چنانچه با سند مالکیت المثنی معامله ای انجام شده باشد سند مالکیت اصلی اخذ و پس از ابطال در پرونده ثبتی مربوط ضبط گردد.

ماده ۱۲۱. برای هر سهمی از املاک مشاع یک پیش نویس سند مالکیت تنظیم میگردد و حدود کلیه ملک در یکی از پیش نویس ها قید و در بقیه اشاره به پیش نویس مزبوره میشود و بهمین ترتیب در دفتر املاک ثبت و در زیر هر سهمی نوشته میشود که حدود مطابق حدودی است که در صفحه شماره فلان نوشته شده.

ماده ۱۲۲. در مورد وصیت نسبت بملک ثبت شده باید مفاد وصیت در سند مالکیت مثل سایر معاملات قید شده و خلاصه آن بدفتر املاک فرستاده شود و همچنین در موقع عدول از وصیت ترتیب مزبور رعایت و در صورتیکه 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 بعنوان ثمن اعیانی درخواست و آگهی شده باشد سند مالکیت صادر میگردد ولی هرگاه در درخواست بهای ثمن اعیانی گواهی شده باشد فقط بصاحب آن گواهی نامه حق مزبور داده می شود.

ماده ۱۲۴. در موردیکه برای استیفاء طلب بستانکار طبق حکم دادگاه ملک مدیون بتصرف بستانکار داده میشود اداره ثبت باید متصرف را جانشین مدیون شناخته و اگر ملک بنام مدیون بثبت رسیده باشد مطابق همان حکم ملک را بنام محکوم له مثل مورد انتقال ثبت نماید.

ماده ۱۲۵ (اصلاحی ۰۶، ۰۷، ۱۳۳۸) - املاک مشاعی که قسمتی از آن ثبت و برای بقیه سهام صفحات سفیدی باز گذاشته شده و در موقع اختتام دفتر و قبل از ثبت بقیه سهام یکنسخه دفتر بداره تمرکز امور دفاتر املاک فرستاده شده در موقع ثبت بقیه سهام باید رونوشت پیش نویس سند مالکیت را بداره تمرکز دفاتر فرستاده که در محل خود ثبت نمایند .

تبصره (الحاقی ۰۹، ۱۵، ۱۳۲۴). املاک مشاعی که اولین سهم و قسمت آن در دفتر املاک ثبت میشود بازگذاشتن صفحات سفید برای ثبت بقیه سهام آن لازم نیست و باید بقیه سهام را بترتیب طبق معمول در دفاتر جاری ثبت نموده و شماره صفحه و ثبت آن را در ستون ملاحظات ثبت سهم اول قید نمایند و نسبت بصفحاتیکه تا این تاریخ برای ثبت بقیه سهام بازگذاشته شده در همان صفحات سفید ثبت نموده و طبق ماده ۱۲۵ عمل نمایند .

ماده ۱۲۶ (اصلاحی ۰۸، ۱۱، ۱۳۸۰). در مورد قنوات مستقل دفتری به نام دفتر ثبت قنوات تخصیص داده می شود تا کلیه قنواتی که مستقلاً مورد معامله واقع می شود و تابع املاک نیست در آن دفتر به ثبت برسد و بارعایت 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. در وظائف محققین ثبت

مبحث اول

در تعیین و صلاحیت محققین ثبت

ماده ۱۲۷. محققین ثبت از میان خدمت گزاران وزارت دادگستری که لااقل ۲۵ سال سن و اطلاعات کافی متناسب با این شغل داشته باشند معین میگرددند.

ماده ۱۲۸. در موارد زیر رسیدگی بدعاوی بین معترضین و مستدعیان ثبت جز در حوزه که محقق ثبت برای آن معین نشده از خصائص محقق ثبت خواهد بود.

۱. در صورتیکه میزان اختلاف از ده هزار ریال تجاوز نکند.

2. در صورتیکه درخواست ثبت راجع بقنات یا چشمه سار مشاع و یا هر ملک مشاع دیگر بوده و سهامی که درخواست ثبت آن شده مجموعاً بیش از سهام واقعی ملک یا قنات یا چشمه سار بشود و سهم هر یک از شرکاء ده هزار ریال یا کمتر باشد. ماده ۱۲۹. در مورد ماده بالا رأی محقق ثبت قابل استیناف بوده و شاکی میتواند تا ده روز پس از ابلاغ رأی بنزدیکترین دادگاه بدایت شکایت استینافی کند رایبکه از دادگاه مزبور استینافاً صادر میشود قابل تمیز است.

محقق ثبت باید در ضمن رأی خود حق استیناف را ذکر کرده و دادگاه را هم که باید استینافاً رسیدگی کند صریحاً معین نماید. ماده ۱۳۰. در مورد قنات و چشمه سارها و املاک مشاعه هرگاه سهامی که درخواست ثبت آن شده مجموعاً بیش از سهام واقعی مالک یا قنات یا چشمه سار باشد محقق ثبت به درخواست اداره ثبت بدون رعایت حد نصاب مذکور در ماده ۱۲۷ رسیدگی کرده رأی خواهد دارد.

کسانیکه در اینمورد به رأی محقق ثبت تسلیم نباشند میتوانند تا ده روز پس از ابلاغ رأی به دادگاه بدایت شکایت استینافی کنند.

ماده ۱۳۱. دعاوی ناشی از درخواست ثبت هر ملک باید بمحقی رجوع شود که در اداره یا دائره ثبت اسناد محل وقوع ملک مأموریت دارد.

ماده ۱۳۲. در صورتیکه در یک اداره یا دائره ثبت اسناد محققین ثبت متعدد باشد تقسیم کارها بعهده محقق اول خواهد بود. ماده ۱۳۳. محقق ثبت میتواند در صورت محق بودن معترض حکم تخلیه ید مستدعی ثبت را نیز صادر کند مشروط بر اینکه معترض این درخواست را ضمن دادخواست خود نموده باشد.

مبحث دوم

در ترتیب رسیدگی

ماده ۱۳۴. بعد از وصول دادخواست محقق ثبت با رعایت یک روز برای هر شش فرسخ مسافت طرف را برای روز نشست که معین مینماید احضار میکند ولی موعده مقرر برای حضور مدعی علیه باید از تاریخ ابلاغ احضارنامه بمدعی علیه کمتر از یک روز نباشد احضاریه در دونسخه بوده یکی بمستدعی ثبت تسلیم و دیگری به نمونه او رسیده بمحقق ثبت تسلیم میگردد.

ماده ۱۳۵. در ابلاغ احضاریه مقررات اصول محاکمات آزمایش راجع بابلاغ احضاریه رعایت خواهد شد.

ماده ۱۳۶. در موعده مقرر طرفین باید یا شخصاً حاضر گردند و یا وکیل ثابت الوکاله بفرستند.

ماده ۱۳۷. انتخاب وکیل از میان وکلاء مجاز دادگستری اجباری نیست لیکن اگر اشخاص بخواهند شغل خود را وکالت در امور ثبت و دادرسی در محضر محققین ثبت قرار دهند باید تحصیل پروانه مخصوص نموده از مقررات وزارت دادگستری تبعیت نمایند هر وکیل ثبت که از عهده انجام امور محول بخود برنیامده یا سوء اخلاق نشان بدهد ممنوع الوکاله خواهد شد هر کس در ظرف یکسال در بیش از سه امر ثبت یا بیش از سه دعوی ثبت وکالت کرده باشد مشغول بشغل وکالت محسوب خواهد شد.

ماده ۱۳۸ - محقق ثبت باید در نشست اول بطرفین تکلیف صلح کند و اگر در همان نشست طرفین اصولاً حاضر برای صلح نشدند محقق رسیدگی کرده حکم خواهد داد.

ماده ۱۳۹ - ارجاع بدآوری فقط وقتی ممکن است که طرفین تراضی نمایند.

ماده ۱۴۰ - محقق ثبت باید خلاصه مذاکرات هر یک از طرفین را در پرونده امر قید و بمهر یا نمونه آنها برساند و اگر طرفین یا یکی از آنها سواد نداشته باشد این نکته باید در صورت نشست قید شود.

مبحث سوم

در اسناد کتبی

ماده ۱۴۱ - محقق ثبت باید کلیه اسناد کتبی مربوط به دعوی را که طرفین ابراز میکنند مورد مذاقه قرار داده خواه اسناد مزبوره رسمی باشد و خواه عادی.

ماده ۱۴۲ - اعتبار اسناد رسمی همان است که بموجب اصول محاکمات حقوقی و قانون ثبت اسناد و املاک مقرر است.

ماده ۱۴۳ - هیچیک از متداعیین نمی توانند نسبت بسندی که خودش داده و آنرا نمونه کرده یا از طرف او داده شده و به نمونه او رسیده است اظهار بی اطلاعی کند و هرگاه بخواهد آن سند را رد نماید یا باید نسبت بان ادعای جعلیت کند و یا مدلل نماید که آن سند بجهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است.

ماده ۱۴۴ - اگر نسبت بسندی که برای صدور حکم اهمیت دارد اقامه دعوی جعل شود محقق ثبت باید بطرفی که آن سند را ابراز کرده تکلیف نماید که آنرا پس بگیرد و هرگاه صاحب سند باین تکلیف راضی نشد و طرف مقابل هم ادعای جعلیت را پس نگرفت محقق ثبت بدعوی جعل رسیدگی کرده قرار مقتضی صادر می کند مگر اینکه مدعی جاعل را نیز معرفی کرده باشد که در اینصورت محقق ثبت رسیدگی بامر را بپارکه بدایت حوزه که در انجام مأموریت دارد احاله می کند.

ماده ۱۴۵ - هرگاه محقق ثبت در نتیجه رسیدگی بدعوی جعل قرار جعلیت سند را صادر نماید سند مزبور را باید با رونوشت قرار خود نزد دادخواه نخست که در حوزه آن مأموریت دارد ارسال کند.

مبحث چهارم

در معاینه محلی و عقیده کارشناس

ماده ۱۴۶ - معاینه محلی بخواهش یکی از متداعیین یا به نظر خود محقق ثبت بعمل می آید.

ماده ۱۴۷ - معاینه در حضور محقق ثبت و متداعیین و لاقلاً دو نفر گواه طرف اعتماد که کتبا یا شفاهاً احضار شده باشند بعمل می آید.

ماده ۱۴۸ - هرگاه متداعیین و یا گواه هائیکه قبلاً برای معاینه محلی احضار شده اند در موعد مقرر حاضر نشوند عدم حضور آنها مانع از انجام معاینه نمیشود. غائبین حق شکایت نخواهند داشت.

ماده ۱۴۹. محقق ثبت میتواند بتقاضای یکی از طرفین و یا به نظر خود اطلاعات کارشناس را بخواهد در این صورت متداعیین بتراضی یک یا سه نفر کارشناس برمیگزینند و هرگاه تراضی نشد عده لازم را خود محقق ثبت معین میکند در اینصورت طرفین مطابق ماده ۱۵۱ این آئین نامه حق رد آن‌ها را خواهند داشت.

ماده ۱۵۰. از معاینه محلی و اظهارات کارشناس صورت مجلسی مرتب شده و به نمونه محقق ثبت و متداعیین و گواه‌ها و کارشناس میرسد و هرگاه کسی از حضار سواد نداشته باشد در صورت مجلس قید میشود و در صورتیکه معاینه محلی و یا عقیده کارشناس قاطع باشد محقق ثبت میتواند فوراً در خود محل حکم دهد.

مبحث پنجم

در رد محقق ثبت

ماده ۱۵۱. در موارد مفصله زیر محقق ثبت باید رأساً از رسیدگی امتناع کند و متداعیین میتوانند او را رد نمایند

۱. وقتیکه محقق ثبت سود شخصی در ادعائیکه اقامه شده است داشته باشد.
۲. وقتیکه محقق ثبت با یکی از متداعیین قرابت نسبی یا سببی تا درجه چهارم داشته باشد.
۳. وقتیکه محقق ثبت قیم یکی از متداعیین یا کفیل امور او باشد و یا یکی از متداعیین مباشر امور محقق ثبت باشد.
۴. وقتیکه محقق ثبت یا زوج او وارث یکی از متداعیین است.
۵. وقتیکه محقق ثبت با یکی از متداعیین یا با اشخاصی که با او قرابت سببی یا نسبی دارند دادرسی جزائی داشته و یکسال از زمان ختم آن دادرسی نگذشته باشد.
۶. در صورتی که مابین محقق ثبت و یکی از متداعیین یا عمال او دادرسی حقوقی در دادگاه دیگری مطرح باشد.
۷. وقتی که محقق ثبت سابقاً در باب ادعائی که اقامه شده کتباً اظهار عقیده نموده باشد.
۸. رد محقق ثبت باید موجه باشد و در هر حال رد باید قبل از شروع بررسیدگی بعمل آید مگر این که علت رد بعداً حادث شود.

ماده ۱۵۲. همینکه محقق ثبت اظهارات مدعی رد را صحیح دانست قرار عدم دخالت خود را صادر و دعوی را بمحقق ثبت دیگر همان حوزه اگر باشد والا با رعایت حد نصاب بنزدیکترین دادگاه ابتدائی و یا نزدیکترین دادگاه صلح احاله می نماید.

ماده ۱۵۳. هرگاه محقق ثبت مورد را از موارد رد تشخیص نداد قرار دخالت خود را صادر و بماهیت دعوی رسیدگی کرده و حکم مقتضی میدهد و مدعی رد می تواند در موقع استیناف از حکم ماهیتی نسبت بقرار مزبور نیز شکایت نماید.

مبحث ششم

در عدم حضور متداعیین و یا یکی از آنها

ماده ۱۵۴. هرگاه روز نشست مدعی علیه (مستدعی ثبت) حاضر نگردیده محقق ثبت میتواند بدرخواست طرف رسیدگی نموده حکم غیابی دهد هرگاه مدعی (معترض) حاضر نشد محقق ثبت بدرخواست طرف دادخواست او را ابطال خواهد کرد.

و در اینصورت تجدید دادخواست در خارج مدت شصت روز مقرر فقط در ده روز پس از ابلاغ قرار ابطال برای یکمرتبه خواهد بود.

ماده ۱۵۵ - هرگاه مستدعی ثبت (مدعی علیه) بموجب ماده قبل غیاباً محکوم گردید رونوشت حکم غیابی باید باو ابلاغ شود و محکوم علیه غائب می تواند در ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ حکم دادخواست وخواهی داده تجدید رسیدگی بخواند.

ماده ۱۵۶ - بعد از انقضاء مدت مذکور در ماده قبل دادخواست وخواهی پذیرفته نخواهد شد و محکوم الیه میتواند دادخواست استیناف دهد.

ماده ۱۵۷ - همین که دادخواست وخواهی بر حکم غیابی در موعد مقرر به محقق ثبت داده شد محقق ثبت موعد نشست را معین و بطرفین اطلاع میدهد و اگر در این نشست نیز مدعی علیه حاضر نشد و ثانیاً بموجب حکم غیابی محکوم گردید دیگر دادخواست وخواهی او پذیرفته نخواهد شد ولی میتواند استینافاً شکایت کند.

مبحث هفتم

در ابلاغ حکم استیناف

ماده ۱۵۸ - احکام و قرارهای محقق ثبت بر طبق مقررات اصول محاکمات حقوقی راجع بابلاغ احکام ابلاغ می شود.

ماده ۱۵۹ - مهلت استیناف از قرار یا احکام محقق ثبت ده روز از تاریخ ابلاغ است.

ماده ۱۶۰ - در مواردیکه بموجب این نظامنامه پیش بینی نشده است محقق ثبت مکلف است بر طبق مقررات اصول محاکمات حقوقی صلحه ها رفتار نماید.

فصل هشتم

در مقررات مختلفه

ماده ۱۶۱ (اصلاحی ۱۳۲۳، ۰۰، ۰۰) 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 آئیننامه خلاصه معامله را تهیه و به طوری که در ماده مزبور مقرر است به اداره ثبت بفرستند که در پرونده مربوطه بایکانی [بایگانی] و در موقع ثبت ملک منظور گردد و همچنین در مورد فسخ معامله ثبت نشده مقررات ماده مزبور لازم‌الرعایه است .

ماده ۱۶۲ - مدیران ثبت و هر یک از نمایندگان و کارمندانیکه دخالت در کار ثبت املاک دارند باید در ابتدای تصدی دو برگه نمونه از برگهای مخصوصی که تهیه شده است نمونه نموده بداره ثبت تسلیم دارند که یک برگ در ثبت محل باقی مانده و دیگری بداره کل ثبت 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.

ماده ۱۶۴ - آئین نامه شماره ۱۰۴۵ مورخ شانزدهم فروردین ۱۳۱۱ نسخ و این آئین نامه جایگزین آن خواهد بود.

وزیر دادگستری - دکتر متین دفتری