

قوانین و مقررات ثبتی - کتاب اول / ۱

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

قوانین و مقررات ثبتی

کتاب اول

○ قوانین

○ آیین نامہا

○ مصوبات

نشر نو آور

بہ اہتمام:

مهندس محمد عظیمی آقداش

تلفن: ۲-۶۶۴۸۴۱۹۱

نشریاریسیا

عنوان قراردادی	ایران. قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	قوانین و مقررات ثبتی (کتاب اول): قوانین، آیین‌نامه‌ها، مصوبات/به‌اهتمام محمد عظیمی آقداش.
مشخصات نشر	تهران: پارسیا، ۱۳۹۲.
مشخصات ظاهری	ص. ۱۳۶.
شابک	۹۷۸-۶۰۰-۶۲۵۷-۹۶-۹
وضعیت فهرست نویسی	فیبا
یادداشت	کتابنامه: ص. ۱۳۷.
موضوع	ثبت -- قوانین و مقررات -- ایران
شناسه افزوده	عظیمی آقداش، محمد، ۱۳۵۰ - گردآورنده
رده بندی کنگره	۱۳۹۲ الف ۵۶/۲۸ KMH
رده بندی دیویی	۵۵۰۴۳۸/۳۶
شماره کتابشناسی ملی	۳۱۰۹۶۹۹

قوانین و مقررات ثبتی (کتاب اول)

مهندس محمد عظیمی آقداش

پارسیا

۶۰۰ نسخه

محمدرضا نصیرنیا

۹۷۸-۶۰۰-۶۲۵۷-۹۶-۹

به اهتمام:

ناشر:

شمارگان:

مدیر تولید:

نوبت چاپ:

شابک:



نمایشگاه دائمی و مرکز پخش:

نوآور: تهران - خ انقلاب، خ فخررازی، خ شهدای زاندارمری نرسیده به خ دانشگاه ساختمان ایرانیان،

پلاک ۵۸، طبقه دوم، واحد ۶

تلفن: ۰۹۱۲۶۰۶۲۳۸۳ - ۶۶۴۸۴۱۸۹

فروشگاه ۱: تهران خ انقلاب، نبش خ ۱۲ فروردین پلاک ۱۳۱۰، کتابفروشی الیاس تلفن: ۶۶۹۵۵۸۷۸ - ۶۶۴۰۵۰۸۴

فروشگاه ۲: تهران خ انقلاب، بین خ ۱۲ فروردین و اردیبهشت، پلاک ۱۳۱۲، کتابفروشی صانی تلفن: ۶۶۴۰۹۹۲۴ - ۶۶۴۰۵۳۸۵

فروشگاه ۳: تهران خ انقلاب، مقابل دانشگاه تهران، جنب بانک ملت، پلاک ۱۲۱۲، کتابفروشی گوتنبرگ تلفن: ۶۶۴۰۲۵۷۹ - ۶۶۴۱۳۹۸

فروشگاه ۴: اصفهان، م انقلاب، خ چهار باغ عباسی ابتدای خ سید علی خان، کتابفروشی مهرگان تلفن: ۰۳۱۱۲۲۱۳۷۵۱

حق چاپ و نشر برای ناشر محفوظ است.

سوگندنامه مشاوران حقوقی

بسم الله الرحمن الرحيم

در این موقع که می‌خواهم به شغل (مشاوره حقوقی و وکالت) نایل شوم به خداوند قادر متعال سوگند یاد می‌کنم که همیشه قوانین و نظامات را محترم شمرده و جز عدالت و احقاق حق منظوری نداشته و برخلاف شرافت شغلی‌ام اقدام و اظهاری ننمایم و احترام اشخاص، مقامات قضایی، اداری، همکاران و اصحاب دعوی را رعایت نموده و از اعمال نظر شخصی، کینه توزی، انتقام جویی احتراز و در امور و کارهایی که انجام می‌دهم راستی و درستی را رویه خود قرار داده و مدافع حق باشم و شرافت من وثیقه این سوگند است که یاد کرده و ذیل سوگندنامه را امضاء می‌نمایم.

نشر نوآور

تلفن: ۲-۶۶۴۸۴۱۹۱

سوگندنامه کارشناس

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

به خداوند متعال سوگند یاد می‌کنم در امور کارشناسی که به من ارجاع می‌گردد خداوند متعال را حاضر و ناظر دانسته به راستی عقیده خود را اظهار نمایم و نظریات شخصی را در آن دخالت ندهم و نظر خود را نسبت به موضوع کارشناسی به طور کامل اظهار نمایم و هیچ چیز را مکتوم ندارم و برخلاف واقع چیزی نگویم و ننویسم و ذیل سوگندنامه را امضاء می‌نمایم.

محمد عظیمی آقداش - تبریز
بهار یک هزار و سیصد و نود و دو خورشیدی

نشر نوآور

تلفن: ۲-۶۶۴۸۴۱۹۱

فهرست مطالب

قانون ثبت اسناد و املاک	
قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی	
قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح	
قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک	
قانون افراز و فروش املاک مشاع	
آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک	
آیین نامه اجرائی قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک	
آیین نامه اجرائی قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح ...	
آیین نامه اجرائی تبصره ۳ ماده ۲ قانون اصلاح مواد ۱۴۷...	
آیین نامه ترتیب انتخاب ارزیاب و نحوه ارزیابی...	
آیین نامه اجرائی رسیدگی اسناد مالکیت معارض	
آیین نامه واریز حق الثبت و حقوق اجرائی و هزینه تفکیک ...	
آیین نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع	
لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض	
مصوبات شورای عالی اداری...	
بهبود سیستم‌ها و روش‌های انجام کار	
تعیین تکلیف باقیمانده قراء، مزارع و املاک مشمول قانون اصلاحات ارضی	
دستورالعمل نحوه توزیع و پرداخت مبلغ ...	
قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی	
آیین نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی...	
فهرست منابع و مأخذ	

تلفن: ۲-۶۶۴۸۴۱۹۱

قانون ثبت اسناد و املاک

مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶

باب اول - تشکیلات اداری ثبت

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

ماده ۲- مدیران و نمایندگان ثبت و مسوولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی جز در محل مأموریت خود نمی‌توانند انجام وظیفه نمایند. اقدامات آنها در خارج از آن محل اثر قانونی ندارد.

مواد ۳-۴-۵- ملغی شده است.

ماده ۶- برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقر دادگاه استان هیأتی به نام هیأت نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل می‌شود. هیأت مزبور به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضائی استان رسیدگی می‌نماید.

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

ماده ۷- دفاتر لازم برای ثبت اسناد و املاک و عده و نوع و ترتیب آنها مطابق نظامنامه‌ای که از طرف وزارت عدلیه تنظیم می‌شود معین خواهد شد.

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

باب دوم - ثبت عمومی

فصل اول - اعلان ثبت و تحدید حدود

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

ماده ۱۰- قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه، حدود ناحیه مزبور و این که املاک واقعه در آن ناحیه باید به ثبت برسد به وسیله اعلان در جراید به اطلاع عموم خواهد رسید. اعلان مزبور در طرف ۳۰ روز ۳ مرتبه منتشر می‌شود.

ماده ۱۱- از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰، تا ۶۰ 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 ۹۰ روز پس از انتشار اولین آگهی مذکور، صورت کلیه اشخاصی را که اظهارنامه داده‌اند با نوع ملک و شماره‌ای که از طرف اداره ثبت برای هر ملک معین شده در روزنامه‌ها آگهی نماید و این آگهی فقط در دو نوبت به فاصله ۳۰ روز منتشر خواهد شد. مأمور انتشار آگهی‌ها پس از انتشار و الصاق آگهی‌ها باید گواهی انتشار از کدخدای محل یا ژاندارمری یا پاسبان أخذ 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- 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 ماه ۲۷ و ۳۲ باشد در صورتی تقاضای ثبت پذیرفته می‌شود که تقاضا کننده مدارکی بر عنوان مذکور یا بر تصرف سابق خود با آن عنوان یا بر تصرف کسی که تقاضا کننده قائم مقام قانونی او محسوب می‌شود داشته باشد.

ماده ۱۲- 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 با آن املاک قبل از تقاضای ثبت در دفتر اسناد رسمی پذیرفته نمی‌شود و صدی بیست و پنج از حق‌الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت، علاوه دریافت خواهد شد و نسبت به املاکی که آگهی نوبتی آن منتشر نشده از

تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی مذکور در ماده ۱۱، معاملات این املاک به هیچ عنوان قبل از تقاضای ثبت در دفاتر اسناد رسمی پذیرفته نخواهد شد و پس از یک سال از تاریخ اولین آگهی نوبتی صدی بیست و پنج از حق‌الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد.

مواد ۱۳ و ۱۳ مکرر - ملغی شده است.

ماده ۱۴ - تعیین حدود املاک واقع در هر ناحیه متدرجاً به ترتیب نمره املاک، مطابق نظامنامه وزارت عدلیه به عمل می‌آید و تقاضا کنندگان ثبت و مجاورین، برای روز تعیین حدود به وسیله اعلان احضار می‌شوند. این اعلان لااقل ۲۰ روز قبل از تعیین حدود یک مرتبه در جراید منتشر می‌شود. به علاوه مطابق نظامنامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.

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

هرگاه مجاورین نیز در موقع تعیین حدود حاضر نشوند و به این جهت حدود ملک تعیین نگردد اعلان تعیین حدود نسبت به آن املاک تعیین می‌شود و اگر برای مرتبه دوم نیز تقاضا کننده و مجاورین هیچ یک حاضر نشده و تعیین حدود به عمل نیاید حق‌الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد.

تبصره - هرگاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد تعیین حدود بدون انتشار آگهی با تبعیت از حدود مجاورین به عمل خواهد آمد و در این مورد در صورتی که یک یا چند حد ملک مورد تعیین، از اموال عمومی مربوط به دولت و شهرداری و یا حریم قانونی آنها باشد تعیین حدود با حضور نمایندگان سازمان‌های ذیربط به عمل خواهد آمد و عدم حضور نماینده مزبور مانع انجام تعیین نخواهد بود.

فصل دوم - اعتراض

ماده ۱۶ - هرکس نسبت به ملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد، باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز اقامه دعوی نماید. عرضحال مزبور مستقیماً به اداره یا دایره یا شعبه ثبتی که در ضمن اعلان نوبتی معین شده است تسلیم می‌شود، در مقابل عرضحال باید رسید داده شود.

در صورتی که عرضحال در مدت قانونی داده شده باشد اداره ثبت آن را نزد دفتر محکمه‌ای که مرجع رسیدگی است ارسال می‌دارد. اگر اداره ثبت تشخیص دهد که عرضحال خارج از مدت داده شده، کتباً نظر خود را اظهار خواهد کرد و به حاکم محکمه ابتدائی محل اطلاع می‌دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری موافق نظامنامه وزارت عدلیه

رسیدگی کرده رأی دهد. رأی حاکم محکمه ابتدائی در این موضوع قاطع است.

ماده ۱۷- هرگاه راجع به ملک مورد تقاضای ثبت بین تقاضاکننده و دیگری قبل از انتشار اولین اعلان نوبتی دعوائی اقامه شده و در جریان باشد کسی که طرف دعوی با تقاضا کننده است باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز تصدیق محکمه را مشعر به جریان دعوی به اداره ثبت تسلیم نماید و الاً حق او ساقط خواهد شد.

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

ماده ۱۸- در صورتی که محکمه قرار عدم صلاحیت خود را صادر نماید مکلف است پس از قطعیت قرار مزبور به تقاضای مدعی دوسیه عمل را برای مرجع صلاحیتدار بفرستد در این مورد تجدید عرضحال لازم نیست.

اگر معترض پس از تقدیم عرضحال در مدت ۶۰ روز دعوای خود را تعقیب نکرد (مسکوت گذاشت) محکمه مکلف است به تقاضای مستدعی ثبت، قرار اسقاط دعوای اعتراض را صادر نماید. از این قرار می‌توان استیناف داد، رأی استیناف قابل تمیز نیست.

ماده ۱۸ مکرر- در صورت فوت معترض به ثبت اعم از این که تاریخ فوت قبل یا بعد از اجرای این قانون باشد، هرگاه معترض علیه نتواند تمام یا بعض از وراث را معرفی نماید به تقاضای او به شرح زیر اقدام می‌شود:

۱- **در مورد اول:** دادگاه مراتب را به دادستان محل ابلاغ می‌کند که در صورت وجود وراث محجور نسبت به نصب قیم و تعقیب دعوی اقدام شود و به علاوه موضوع جریان دعوی را سه دفعه متوالی در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقرر دادگاه آگهی می‌نماید. چنانچه ظرف ۹۰ روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی دعوی تعقیب نشود قرار سقوط دعوی صادر گردد.

ابلاغ قرار مزبور یک نوبت در یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقرر دادگاه آگهی خواهد شد و اگر ظرف مدت مقرر از قرار صادر پژوهش خواهی نشود قرار مزبور قطعی و لازم‌الاجرا است.

۲- **در مورد دوم:** به وراث 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 وراث شناخته نشده و همچنین وراث شناخته شده که با صدور و ابلاغ اخطاریه دعوی را مسکوت گذاشته باشد به طریق مذکور در بند یک عمل خواهد شد.

تبصره- هرگاه دعوی از طرف یکی از وزارت تعقیب شود درخواست دهنده باید دلیل مثبت وراثت خود را پیوست و میزان سهم‌الارث خود را صریحاً در برگ درخواست قید نماید. در مواردی که درخواست تعقیب فاقد شرایط فوق باشد به متقاضی اخطار می‌شود که ظرف ۵ 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.
ماده ۱۹- در صورتی که در جلسه مقرر برای محاکمه، معترض یا وکیل او حاضر نشود و مطابق مقررات اصول محاکمات حقوقی به تقاضای مستدعی ثبت عرضحال او ابطال گردد، تجدید عرضحال فقط در ظرف ۱۰ روز پس از ابلاغ قرار ابطال برای یک مرتبه ممکن خواهد بود، در این مورد عرضحال مستقیماً به دفتر محکمه صلاحیتدار داده خواهد شد.

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

ماده ۱۹ مکرر- هرگاه مالکیت متقاضیان ثبت یا دعوی اعتراض، دارای منشاء واحد بوده و تعداد متقاضیان ثبت و یا معترضین و یا وراث آنان بیش از ۱۵ نفر باشد به درخواست معترض یا پژوهش خواه دادخواست و ضامناً آن به دو نفر از شرکاء یا وراث که سهام زیادتری دارند ابلاغ می شود و به علاوه مفاد دادخواست و پیوست‌های آن در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقرر دادگاه سه دفعه متوالی آگهی خواهد شد.

هرگاه دعوی در جریان رسیدگی باشد به درخواست هر یک از طرفین دعوی دو نفر از طرف دیگر که سهام زیادتری دارند برای ابلاغ اخطاریه انتخاب و مراتب برای اطلاع سایرین یک نوبت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقرر دادگاه سه دفعه متوالی آگهی خواهد شد.

هرگاه دعوی در جریان رسیدگی باشد به درخواست هر یک از طرفین دعوی دو نفر از طرف دیگر که سهام زیادتری دارند برای ابلاغ اخطاریه انتخاب برای اطلاع سایرین یک نوبت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقرر دادگاه آگهی می شود و در این آگهی و همچنین آگهی مربوط به درج دادخواست باید صریحاً قید شود که برای شرکت در جلسات وقت رسیدگی فقط به دو نفر اشخاص انتخاب شده مزبور با ذکر اسامی ابلاغ خواهد شد و سایرین حق دارند برای اطلاع از جریان دادرسی و یا شرکت در جلسات دادرسی با مراجعه به دفتر دادگاه از جریان دعوی و پاسخ لوایح 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 و به وسیله وکیل دادگستری در دادرسی مداخله نمایند به جای شریک ملک یا وارثی 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 و کلاً الزامی است. در موردی که دادخواست و یا جریان دعوی از طریق انتشار آگهی به عده‌ای از خواندگان ابلاغ می شود حضوری بودن حکم صادر نسبت به