

## قانون ثبت اسناد و املاک : قانون 314



قانون ثبت اسناد و املاک مصوبه ۲۶ اسفند ۱۳۱۰

باب اول تشکیلات اداری ثبت

ماده اول - در هر حوزه ابتدائی باقتضاء اهمیت محل يك اداره یا دائره ثبت اسناد و املاک تأسیس می‌شود ممکن است هر اداره یا دائره ثبت دارای شعبی باشد.

ماده دوم - مدیران و نمایندگان [نمایندگان] ثبت و مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی جز در محل مأموریت خود نمی‌توانند انجام وظیفه نمایند - اقدامات آن‌ها در خارج از آن محل اثر قانونی ندارد

ماده سوم - در هر اداره یا دایره ثبت متناسب توسعه آن يك یا چند نفر محقق ثبت برای رفع اختلافات و اعتراضات ناشی از تقاضای ثبت املاک معین خواهد شد.

ماده چهارم - انتخاب محققین ثبت از بین مستخدمین وزارت عدلیه مطابق نظامنامه که وزارت عدلیه تنظیم خواهد نمود بعمل می‌آید.

ماده پنجم - حدود صلاحیت و طرز رسیدگی [رسیدگی] محققین ثبت بموجب نظامنامه معین خواهد شد در مواردی که رای محقق ثبت قابل استیناف است محکمه بدایت مرجع استینافی خواهد بود رسیدگی تمیزی حکم محکمه بدایت مطابق قوانین عمومی در محکمه استیناف بعمل خواهد آمد.

ماده ۶ - برای رسیدگی بکلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقر هر دادگاه استان هیأتی بنام 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 بکلیه اختلافات و اشتباهات مربوط بامور ثبتی در حوزه قضائی استان رسیدگی مینماید. برای این هیأت يك عضو علی‌البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد.

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

ماده هشتم - مراجعه بدفاتر املاک برای اشخاص ذي نفع مطابق مقررات نظامنامه وزارت عدلیه جایز است

باب دوم - ثبت عمومی

فصل اول اعلان ثبت و تحدید حدود

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

ماده دهم - قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه حدود ناحیه مزبور و این که املاک واقعه در آن ناحیه باید به ثبت برسد بوسیله اعلان درجراید باطلاع عموم خواهد رسید - اعلان مزبور در ظرف ۳۰ روز ۳ مرتبه منتشر می‌شود

ماده ۱۱ - از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰ تا شصت روز باید متصرفین بعنوان مالکیت و اشخاص مذکور در دو ماده ۲۷ و ۲۲ نسبت باملاک واقع در آن ناحیه بوسیله 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 شماره که از طرف اداره ثبت هر ملک معین شده در روزنامه‌ها آگهی نماید و این آگهی تا شصت روز هر بیست روز يك نوبت منتشر خواهد شد.

تبصره - در مورد اراضی و املاکی که آثار تصرف مالکانه فعلی کسی نسبت بانها موجود نباشد درخواست ثبت از کسی پذیرفته میشود که بر مالکیت یا بر تصرف سابق خود بعنوان مالکیت یا بر تصرف خود بعنوان تلقی از مالک یا قائم مقام قانونی مدارکی داشته باشد چنانچه تقاضای ثبت نسبت باین قبیل املاک بیکي از عناوین مذکور در دو ماده ۲۷ و ۲۲ باشد در صورتی تقاضای ثبت پذیرفته میشود که تقاضا کننده مدارکی بر عنوان مذکور یا بر تصرف سابق خود بان عنوان و یا بر تصرف کسی که تقاضا

کننده قائم مقام قانونی او محسوب می شود داشته باشد.

ماده ۱۲- نسبت باملاکی که مجهول‌المالک اعلان شده اشخاصیکه حق تقاضای ثبت دارند میتوانند در ظرف مدت دو سال از تاریخ اجرای این قانون تقاضای ثبت نمایند و پس از گذشتن مدت دو سال معاملات راجع بآن املاک قبل از تقاضای ثبت در دفتر اسناد رسمی پذیرفته نمیشود و صدمی ۲۵ از حق‌الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد و نسبت باملاکی که آگهی نوبتی آنها منتشر نشده از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی مذکور در ماده ۱۱ معاملات این املاک بهیچ عنوان قبل از تقاضای ثبت در دفتر اسناد رسمی پذیرفته نخواهد شد و پس از یکسال از تاریخ اولین آگهی نوبتی صدمی ۲۵ از حق ثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد.

در این موارد املاکی که قیمت آنها تا پنجهزار ریال است از پرداخت حق‌الثبت بکلی معاف هستند و املاکی که قیمت آنها تا ده هزار ریال است فقط از پرداخت صدمی ۲۵ اضافی معاف خواهند بود.

ماده چهاردهم - تحدید حدود املاک واقعه در هر ناحیه متدرجا بترتیب نمره املاک مطابق نظامنامه وزارت عدلیه بعمل می‌آید و تقاضاکنندگان [کنندگان] ثبت و مجاورین برای روز تحدید حدود بوسیله اعلان احضار می‌شوند - این اعلان لاقلاً بیست روز قبل از تحدید حدود یک مرتبه در جرائد منتشر می‌شود بعلاوه مطابق نظامنامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد

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

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

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

فصل دوم - اعتراض

ماده شانزدهم - هر کس نسبت بملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز اقامه دعوی نماید عرض حال مزبور مستقیماً باداره 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 محقق ثبت و یا دفتر محکمه که مرجع رسیدگی [رسیدگی] است ارسال می‌دارد اگر [اگر] اداره ثبت تشخیص دهد که عرض حال خارج از مدت داده شده کتباً نظر خود را اظهار خواهد کرد و بحاکم محکمه ابتدائی محل اطلاع می‌دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری موافق نظامنامه وزارت عدلیه رسیدگی [رسیدگی] کرده رای دهد رای حاکم محکمه ابتدائی در این موضوع قاطع است

ماده هفدهم - هر گاه [گاه] راجع بملک مورد تقاضای ثبت بین تقاضاکننده و دیگری [دیگری] قبل از انتشار [انتشار] اولین اعلان نوبتی دعوائی اقامه شده و در جریان باشد کسیکه طرف دعوی یا تقاضاکننده است باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز تصدیق محکمه را مشعر بجریان دعوی باداره ثبت تسلیم نماید و الا حق او ساقط خواهد شد.

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

ماده هیجدهم [هیجدهم] - در صورتی که محکمه یا محقق ثبت قرار عدم صلاحیت خود را صادر نماید مکلف است پس از قطعیت قرار مزبور بتقاضای مدعی دوسیه عمل را برای مرجع صلاحیت دار بفرستد در این مورد تجدید عرض حال لازم نیست.

اگر معترض پس از تقدیم عرض حال در مدت شصت روز دعوائی خود را تعقیب نکرد (مسکوت گذاشت)

محکمه یا محقق ثبت مکلف است بتقاضای مستدعی ثبت قرار اسقاط دعوی اعتراض را صادر نماید از اینقرار میتوان استیناف داد - رای استیناف قابل تمیز نیست.

ماده ۱۸ مکرر - در صورت فوت معترض به ثبت اعم از اینکه تاریخ فوت قبل یا بعد از اجرای این قانون باشد هرگاه معترض علیه نتواند تمام یا بعضی از وراثت را معرفی نماید به تقاضای او بشرح 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 وبعلاوه موضوع و جریان دعوی را سه دفعه متوالی در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی مینماید چنانچه ظرف نود روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی دعوی تعقیب نشود قرار سقوط دعوی صادر گردد. ابلاغ قرار مزبور یک نوبت در یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی خواهد شد و اگر ظرف مدت مقرر از قرار صادر پژوهش‌خواهی نشود قرار مزبور قطعی و لازم‌الاجرا است.

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

تبصره - هرگاه دعوی از طرف یکی از وراثت تعقیب شود درخواست دهنده باید دلیل مثبت وراثت خود را پیوست و میزان سهم الارث خود را صریحاً در برگ درخواست قید نماید. در مواردیکه 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.

ماده نوزدهم - در صورتی که در جلسه مقرر برای محاکمه یا رسیدگی [رسیدگی] محقق ثبت معترض یا وکیل او حاضر نشود و مطابق مقررات اصول محاکمات حقوقی بتقاضای مستدعی ثبت عرضحال او ابطال گردد [گردد] تجدید عرضحال فقط در ظرف ده روز پس از ابلاغ قرار ابطال برای یکمرتبه ممکن خواهد بود در این مورد عرضحال مستقیماً به محقق ثبت یا دفتر محکمه صلاحیتدار داده خواهد شد.

تبصره - در مواردی نیز که بموجب مواد ۱۶ و ۱۷ اصول محاکمات آزمایش عرضحال رد میشود 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 وراثت آنان بیش از ۱۵ نفر باشد بدرخواست معترض یا پژوهش‌خواه دادخواست و ضامناً آن بدو نفر از شرکاء یا وراثت که سهام زیادتری دارند ابلاغ میشود و بعلاوه 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 بدرخواست هر یک از طرفین دعوی دو نفر از طرف دیگر که سهام زیادتری دارند برای ابلاغ اوراق اخطار به 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 بدرخواست باید صریحاً قید شود که برای شرکت در جلسات وقت رسیدگی فقط بدو 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 بدفتر دادگاه از جریان دعوی و پاسخ لوابیح و وقت رسیدگی مطلع شوند و یا بوسیله وکیل دادگستری در دادرسی شرکت نمایند. اگر بعضی از شرکاء ملک یا وراثت ولو آنکه سهم کمتری داشته باشند و بوسیله وکیل دادگستری در دادرسی مداخله نمایند بجای شریک ملک و یا وراثتی که سهم زیادتری دارند باید دادخواست و اوراق اخطار به وکیل ابلاغ شود. در صورتیکه وکیل دادگستری در دعوی مداخله داشته باشد ابلاغ اوراق اخطار به بکلیه وکلای الزامی است. در موردی که دادخواست و یا جریان دعوی از طریق انتشار آگهی بعد از آنکه از خوانندگان ابلاغ میشود حضوری بودن حکم صادر نسبت به آنان موکول بدعوت آنان برای شرکت در جلسه دادرسی نمیشود.

ماده بیستم - مجاورتی که نسبت بحدود یا حقوق ارتفاقی حقی برای خود قائل است میتواند فقط تا سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود بوسیله اداره ثبت بمرجع صلاحیتدار عرضحال دهد. مقررات مواد ۱۶ - ۱۷ - ۱۸ - ۱۹ (باستثنای مدت اعتراض که سی روز است) در اینمورد نیز رعایت خواهد شد تقاضاکننده ثبتی که خود یا نماینده‌اش در موقع تحدید حدود حاضر نبوده و ملک مورد تقاضای او با حدود اظهار شده از طرف مجاورین مطابق ماده ۱۵ تحدید شده میتواند مطابق مقررات این ماده عرضحال اعتراض دهد.

تبصره - در دعاوی اعتراض به حدود ملك مورد تقاضای ثبت واقع در محدوده قانونی شهرها که تا تاریخ تصویب این قانون مطرح شده است هر گاه اعتراض از طرف غیر مجاور بعمل آمده باشد و همچنین در صورت استرداد دعوی بموجب سند رسمی یا اخذ سند مالکیت از طرف معترض یا حدودی که در صورت مجلس تحدید حدود تعیین شده است دادگاه در جلسه اداری فوق العاده رسیدگی حسب مورد قرار رد یا سقوط دعوی را صادر خواهد کرد و این قرار فقط قابل رسیدگی پژوهشی است.

نسبت با اعتراضاتی که بعد از تصویب این قانون بعمل میآید در صورتی که اعتراض از طرف غیر مجاور بعمل آید یا معترض مجاور با حدود تعیین شده در صورت مجلس تحدید حدود سند مالکیت بگیرد یا بموجب 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 هیئت نظارت شکایت نماید. رأی هیئت نظارت قطعی است.

در صورتیکه اقامتگاه معترض معلوم نباشد نظر واحد ثبتی يك نوبت در روزنامه‌ای که برای آگهی‌های ثبتی تعیین شده منتشر میگردد و معترض میتواند ظرف ده روز از تاریخ انتشار آگهی به هیئت نظارت شکایت نماید.

#### فصل سوم - در آثار ثبت

ماده بیست و یکم - پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت ملك در دفتر املاك ثبت شده و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاك داده میشود.

ماده بیست و دوم - همینکه ملكی مطابق قانون در دفتر املاك به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملك با اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملك مزبور با ومنتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاك به ثبت رسیده یا اینکه ملك مزبور از مالك رسمي ارثا باو رسیده باشد مالك خواهد شناخت.

در مورد ارث هم ملك وقتی در دفتر املاك با اسم وراثت ثبت میشود که وراثت و انحصار آنها محرز و در سهم الارث بین آنها توافق بوده و یا در صورت اختلاف حکم نهائی در آن باب صادر شده باشد.

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

ماده بیست و سوم - ثبت ملك بحقوق کسانی که در آن ملك مجرای آب یا چاه قنات (اعم از دائر و بائر) دارند بهیچ عنوان و در هیچ صورت خللی وارد نمي‌آورد.

ماده بیست و چهارم - پس از انقضای مدت اعتراض دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت تضییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد نه بعنوان عین نه بعنوان قیمت نه بهیچ عنوان دیگر [دیگر] خواه حقوقی باشد خواه جزائی.

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

ماده ۲۵ - حدود صلاحیت و وظایف هیأت نظارت بدین قرار است:

۱ - هرگاه در اجرای مقررات ماده یازده 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 املاك 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 ملك و یا ثبت انتقالات بعدی صرفاً بعلت عدم توجه و دقت نویسنده سند مالکیت و یا دفتر املاك اشتباه قلمی رخ دهد و همچنین در صورتیکه ثبت دفتر املاك مخالف یا مغایر سند رسمی

یا حکم نهائی دادگاه باشد هیأت نظارت پس از رسیدگی و احراز وقوع اشتباه دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد.

۴ - اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت پیش آمده و موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته بعداً اداره ثبت به آن متوجه گردد در هیأت نظارت مطرح میشود و در صورتیکه پس از رسیدگی وقوع اشتباه محرز و مسلم تشخیص گردد و اصلاح اشتباه بحق کسی خلل نرساند هیأت نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آنرا صادر مینماید و در صورتیکه اصلاح مزبور خللی بحق کسی برساند بشخص ذینفع اخطار میکند که میتواند بدادگاه مراجعه نماید و اداره ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آنرا پس از تعیین تکلیف نهائی در دادگاه صادر خواهد نمود.

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

۶ - رسیدگی و رفع اشتباهی که در عملیات تفکیکی رخ دهد و منتج بانتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک شود با هیأت نظارت است مشروط بر اینکه رفع اشتباه مزبور خللی بحق 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 بنظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرائی با هیأت نظارت است.

تبصره ۱ - در مواردیکه بر حسب تشخیص هیأت نظارت مقرر شود که آگهی‌های نوبتی تجدید گردد طرف سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد که فقط يك نوبت خواهد بود معترضین حق اعتراض خواهند داشت.

تبصره ۲ - در صورتیکه اشتباه از طرف درخواست‌کننده ثبت باشد هزینه تجدید عملیات مقدماتی ثبت بطریقی که در آئین‌نامه تعیین خواهد شد بعهده درخواست‌کننده خواهد بود.

تبصره ۳ - رسیدگی هیأت نظارت در موارد مذکور در بندهای يك و دو این ماده تا وقتی است که ملک در دفتر املاک ثبت نرسیده باشد.

تبصره ۴ - آراء هیئت نظارت فقط در مورد بندهای يك و پنج و هفت این ماده بر اثر شکایت ذینفع قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت خواهد بود ولی مدیر کل ثبت بمنظور ایجاد وحدت رویه در مواردیکه آراء هیأت‌های نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر بشورای عالی ثبت ارجاع مینماید و در صورتی که رأی هیأت نظارت بموقع اجرا گذارده نشده باشد طبق نظر شورای عالی ثبت بموقع اجرا گذارده میشود. در مورد ایجاد وحدت رویه نظر شورای عالی ثبت برای هیأت‌های نظارت لازماًلاتباع خواهد بود.

تبصره ۵ - در مورد بندهای يك و پنج و هفت رأی هیأت نظارت برای اطلاع ذینفع بمدت بیست روز در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق و سپس بموقع اجرا گذاشته 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 اجرائی تعقیب میگردد.

۲۵ مکرر- مرجع تجدید نظر نسبت به آراء هیأت نظارت شورای عالی ثبت خواهد بود که دارای دو شعبه بشرح زیر است:

الف - شعبه مربوط به املاک.

ب - شعبه مربوط به اسناد.

هر يك از شعب مذکور از سه نفر که دو نفر از قضات دیوانعالی کشور بانتخاب وزیر دادگستری و مسئول قسمت املاک در شعبه املاک و مسئول قسمت اسناد در شعبه اسناد تشکیل میگردد.

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

تبصره ۲- آرائی هم که تا تاریخ تصویب اینقانون از هیئت‌های نامبرده صادر و بنظر وزارت دادگستری برخلاف قانون تشخیص شده بشرح فوق در شورای عالی طرح و رسیدگی خواهد شد مشروط بر اینکه گزارش موضوع تا دو ماه از تاریخ تصویب اینقانون بشورای عالی فرستاده شود.

تبصره ۳) - در مورد املاکی که مالک خاصی ندارد و مورد تقاضای ثبت افراد قرار گرفته است مانند اراضی و جبال موات و مباحه و جنگلهای عمومی و همچنین در مورد معادن طبقه دوم و سوم مذکوره در ماده اول لایحه قانونی معادن مصوب سوم دیماه ۱۳۳۱ وجود دعوی بهر عنوان بین اشخاص در مراجع دادگستری مانع از رسیدگی و اظهار نظر شورای عالی ثبت نیست و شوری مکلف است در هر حال با رعایت این تبصره و سایر قوانین و مقررات نظر خود را درباره صحت یا بطلان تقاضای ثبت اظهار دارد.

اداره کل ثبت میتواند از شوری تقاضا کند پرونده هائی را که قبل از تاریخ تصویب این تبصره بعلت طرح دعوی در مراجع دادگستری قابل طرح در شوری تشخیص نشده است مجدداً طرح و بر طبق این تبصره درباره آنها اظهارنظر نماید .

وزارت دادگستری مامور اجرای این تبصره است .

ماده بیست و ششم - در مورد انتقال تمام یا قسمتی از ملك ثبت شده و یا واگذاری حقی نسبت بعین آن ملك و همچنین در مورد عمری و رقبی و سکنی ومعاملات راجع بانتقال منافع ملك برای مدتی بیش از سه سال بترتیب ذیل عمل خواهد شد.

سند معامله در دفتر اسناد رسمی یا دفتر معاملات غیر منقول ثبت و خلاصه ان در دفتر املاک ذیل صورت ثبت ملك قید می‌شود و بهمین طریق خلاصه کلیه انتقالات در دفتر املاک بترتیب تاریخ ذیل یکدیگر [یکدیگر] به ثبت خواهد رسید.

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

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

ماده بیست و هشتم - هر گاه [گاه] نسبت باین قبیل املاک بعنوان مالکیت تقاضای ثبت شده و متولی یا نماینده اوقافی که بموجب نظامنامه مکلف بدادن عرضحال اعتراض و تعقیب دعوی و حفظ حقوق وقف یا حبس یا ثلث باقی است در اثر تبانی بتکلیف خود عمل ننماید بمجازات خیانت در امانت محکوم خواهد شد

در مواردی نیز که تقاضای ثبت ملك دیگری [دیگری] بدون ذکر حقوق ارتفاقی املاک وقف و حبس و ثلث باقی شده است هر گاه [گاه] اشخاص مذکور در فوق در اثر تبانی بتکلیف خود عمل ننمایند بمجازات خائنین در امانت محکوم میشوند.

ماده بیست و نهم - مخارج راجع به ثبت املاک مذکور در فوق در صورتی که ملك مورد تقاضا عایدات نداشته و برای امور خیریه تخصیص داده شده باشد و همچنین مخارج محاکمه اعتراض از محل میراث مطلقه و موقوفات مجهول‌المصرف داده میشود و در صورت عدم کفایت این عایدات مخارج گرفته [گرفته] نخواهد شد.

ماده سی ام - در مواردی که اداره اوقاف تقاضای ثبت میدهد مخارج راجع بثبت 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 حق‌الثبت و مخارج مقدماتی پذیرفته خواهد شد.  
ماده سی و یکم - ثبت رقبه بعنوان وقفیت و حبس مثبت تولیت نیست.

ماده سی و دوم - تقاضای ثبت نسبت باملاک دولت بعهده مالیه محل و نسبت باملاک و مؤسسات بلدی و خیریه بر عهده رئیس مؤسسه و نسبت باملاک شرکت‌ها بعهده مدیر شرکت و در مورد املاک محجورین بعهده ولی یا قیم آنها است.

ماده سی و سوم - نسبت باملاکی که با شرط خیار یا بعنوان قطعی با شرط نذر خارج و یا بعنوان قطعی با شرط وکالت منتقل شده است و بطور کلی نسبت باملاکی که بعنوان صلح یا بهر عنوان دیگر [دیگر] با حق استرداد قبل از تاریخ اجرای این قانون انتقال داده شده اعم از اینکه مدت خیار یا عمل بشرط و بطور کلی مدت حق استرداد منقضی شده یا نشده باشد و اعم از اینکه ملک در تصرف انتقال دهنده باشد یا در تصرف انتقال‌گیرنده حق تقاضای ثبت با انتقال دهنده است مگر [مگر] در موارد ذیل که اظهارنامه فقط از منتقل‌الیه پذیرفته میشود:

۱- در صورتیکه ملک قبل از تاریخ اجرای این قانون بموجب حکم نهایی بملکیت قطعی منتقل الیه محکوم شده باشد.

۲- در صورتیکه پس از انقضاء مدت حق استرداد انتقال دهنده مالکیت قطعی (بدون حق استرداد) انتقال‌گیرنده [گیرنده] را کتبا تصدیق کرده باشد

۳ در صورتیکه در تاریخ اجرای قانون مصوب ۲۱ بهمن ماه ۱۳۰۸ ملک مورد معامله در تصرف انتقال‌گیرنده بوده و لااقل پنجسال از انقضاء موعده حق استرداد تا تاریخ مزبور گذشته باشد مشروط بدو شرط ذیل:

الف از انقضاء موعده حق استرداد تا تاریخ اجرای قانون بهمن ۱۳۰۸ از طرف انتقال‌دهنده یا قائم‌مقام قانونی او به وسیله عرضحال یا اظهارنامه رسمی اعتراض بملکیت انتقال‌گیرنده نشده باشد.

ب در صورتیکه تا تاریخ تصویب این قانون ۲۸ دیماه ۱۳۱۲ [۱۳۱۲] حکم قطعی بر بیحقی انتقال‌گیرنده یا قائم‌مقام قانونی او صادر نشده باشد.

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

تبصره ۲ - در مواردیکه مطابق این ماده انتقال دهنده تقاضای ثبت میکند باید حق انتقال‌گیرنده [گیرنده] را در تقاضانامه خود قید نماید و این حق در ضمن‌اعلان یا تصریح باسم طرف ذکر خواهد شد.

ماده ۳۴- 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 می تواند از طریق صدور اجرائیه وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم کننده 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 دوماه از تاریخ قطعیت ارزیابی، با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتبه به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به رهن مسترد می نماید.

تبصره ۱- در مواردی هم که مال یا ملک، وثیقه دین یا انجام تعهد یا ضمانتی قرار داده می شود مطابق مقررات این قانون عمل خواهد شد.

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

تبصره ۳- این قانون نسبت به اسناد تنظیمی و اجرائیه های صادره که قبل از تصویب این قانون مختومه

نگریده است نیز جاری است.

تبصره ۴- 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 قابل واگذاری 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، هرگاه 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. هرگاه 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.

ماده ۲۵ - محاکم عدلیه در هیچ مورد نسبت بوجه التزام مقرر در معاملات مذکور در ماده ۳۳ و معاملات استقراضی بیش از صدی پانزده در سال به نسبت مدت تاخیر حکم نداده و ادارات ثبت بیش از صدی دوازده در سال ورقه لازم‌الاجراء صادر نخواهند کرد.

ماده سی و ششم - خسارت تاخیر تادیه در صورتیکه در محاکم عدلیه مورد مطالبه واقع شود مشمول مواد ۴۲ و ۴۴ قانون تسریع محاکمات خواهد بود و در صورتیکه بوسیله اداره ثبت ماخوذ شود از قرار صدی دوازده در سال بوده و تمام ان بطلبکار داده میشود.

وجه التزام در صورتیکه در محاکم عدلیه مورد مطالبه واقع شود و بیش از صدی ده باشد مازاد از صدی ده تا صدی پانزده نیز مشمول مواد ۴۲ و ۴۴ قانون تسریع محاکمات است و چنانچه صدی ده یا کمتر باشد تمام ان به محکوم‌له داده خواهد شد و هر گاه وجه التزام بوسیله اداره ثبت ماخوذ شود منتهی از قرار صدی دوازده در سال است که تماماً بطلبکار داده میشود.

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

ماده سی و هشتم - در موضوع انتقالات مذکور در ماده ۳۳ که قبل از تاریخ اجرای این قانون واقع شده محاکم مکلفند در مواردی که مطابق ماده مزبور حق تقاضای ثبت به انتقال دهنده داده شده بر طبق ماده ۳۴ حکم برد اصل و اجور و غیره داده و در مواردیکه حق تقاضای ثبت بانتقال گیرنده داده شده است حکم بمالکیت انتقال‌گیرنده [گیرنده] بدهند اعم از اینکه نسبت بملک مورد معامله تقاضای ثبت شده یا نشده باشد.

نسبت بمعاملات مذکوره در ماده ۳۳ که پس از تاریخ اجرای این قانون واقع شود محاکم و ادارات ثبت



مکلفند مدلول ماده ۳۴ را بموقع اجراء گذارند. [گذارند]

ماده سي و نهم - حقوقي که در مواد ۳۳ و ۳۴ و ۳۷ و ۲۸ براي انتقال دهنده مقرر است قبل از انقضاء مدت حق استرداد قابل اسقاط نيست - هر قرارداد مخالف اين ترتيب باطل و کانلمیکن خواهد بود خواه قبل از اينقانون باشد خواه بعد و اعم از اينکه بموجب سند رسمي باشد يا غير رسمي.

ماده چهل - تخلف قضاة و مامورين دولت از مقررات مواد ۳۳ و ۳۴ و ۲۵ و ۳۶ - ۳۷ - ۳۸ - ۳۹ مستلزم مجازات انتظامي از درجه ۴ بيالا است.

ماده ۴۱ - در صورتيکه در اثناء مدت عمليات مقدماتي تقاضاکننده ثبت ملك مورد تقاضا را كلا يا بعضا بديگري منتقل کند انتقال دهنده مکلف است تا ده روز از تاريخ انتقال شخصا يا بتوسط وکیل ثابتالوکاله در اداره ثبت اسناد حاضر و معامله خود را کتبا اطلاع دهد.

ماده چهل و دوم - هر گاه [گاه] مورد انتقال ملكي باشد که نسبت بان عرضحال اعتراضی داده شده است انتقال دهنده مکلف است در حين انتقال کيرنده را از وجود معترض و در ظرف ده روز از تاريخ انتقال معترض را از وقوع انتقال و اسم انتقال کيرنده [گيرنده] بوسيله اظهارنامه رسمي مسبوق نمايد و اگر [اگر] انتقال دهنده در حين انتقال از اعتراضی که شده است رسماً مطلع نبوده و يا عرضحال اعتراض بعد از انتقال داده شود انتقال دهنده مکلف است در ظرف ده روز از تاريخ اطلاع رسمي معترض را بوسيله اظهارنامه رسمي از وقوع انتقال و اسم منتقلاليه و انتقال کيرنده [گيرنده] را در همان مدت و بهمان طريق از وقوع اعتراض مسبوق کند - منتقلاليه بمحض ابلاغ اظهارنامه در مقابل معترض قائم مقام انتقال دهنده شده و دعوي بدون تجديد عرضحال بطرفيت او جريان خواهد يافت. انتقال دهنده اي که مطابق مقررات فوق عمل ننمايد مسئول هر ضرر و خسارتي خواهد بود که از تخلف او بر انتقال کيرنده يا معترض وارد گردد و مادام که ضرر و خسارت مزبور را جبران نکرده است بتقاضاي انتقال کيرنده يا معترض توقيف خواهد شد.

تبصره - هر گاه [گاه] معترض حقوق ادعائيه خود را بديگري [بديگري] انتقال دهد ان شخص بدون تجديد عرضحال قائم مقام او شده و از مواعدي که براي معترض در تاريخ انتقال باقي است استفاده خواهد کرد.

ماده ۴۳ - هرگاه [هرگاه] انتقال بموجب سند عادي بوده و انتقال دهنده معامله خود را باداره ثبت اطلاع نداد چنانچه مدت اعتراض باقي است منتقلاليه مطابق مقررات عرض حال مي دهد و چنانچه مدت منقضي شده منتقلاليه مي تواند بوسيله اظهارنامه بانتقال دهنده اخطار نمايد هر گاه مشاراليه معامله را در ظرف مدت ده روز از تاريخ ابلاغ اخطار تصديق نمود ملك بنام انتقال گيرنده ثبت و الا ملك بنام انتقال دهنده ثبت وانتقال گيرنده بموجب ماده ۱۰۵ و ۱۱۴ مي تواند انتقال دهنده را تعقيب نمايد. هر گاه [هرگاه] انتقال بموجب سند عادي بوده و انتقال دهنده مطابق ماده ۴۱ عمل نمايد و يا انتقال بموجب سند رسمي باشد بترتيب ذيل عمل خواهد شد:

اگر اعلانات نوبتي منتشر نشده ملك با اسم انتقال گيرنده اعلان مي شود و اگر [اگر] اعلانات در جريان باشد بقيه اعلانات به نام انتقال گيرنده با قيد انتقال اصلاح مي شود و اگر رجوع باداره ثبت بعد از اتمام اعلانات باشد ملك با اسم انتقال کيرنده [گيرنده] ثبت خواهد رسيد. اگر معلوم شود سند رسمي انتقال مجعول بوده مرتکب به ۵ تا ۱۵ سال حبس با اعمال شاقه محکوم و بعلاوه مفاد ماده (۱۱۴) درباره او مجري خواهد شد:

ماده چهل و چهارم - هرگاه [گاه] کسیکه نسبت بملك مورد ثبت اقامه دعوي کرده قبل از انقضاي موعدهاي مقرر در در مواد ۱۷ - ۱۸ - ۱۹ فوت کرده يا مجنون يا محجور شود مستدعي ثبت مکلف است مراتب را باداره ثبت و پارکه بدایت صلاحیت دار کتبا اطلاع داده و پس از معین شدن قائم مقام قانونی باو از طریق محقق ثبت یا محکمه مربوطه اخطار نماید که مشارالیه در ظرف شصت روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه دعوي را تعقيب کند. هر گاه [گاه] قائم مقام قانونی در مدت مقرر دعوي را تعقيب نکرد محکمه یا محقق ثبت قرار اسقاط دعوا را صادر میکند - اينقرار فقط قابل استيناف است.

ماده چهل و پنجم - اگر بواسطه عدم اقدام در مورد مواد ۱۷ - ۱۸ - ۱۹ ملكي به ثبت رسیده و بعد معلوم شود عدم تعقيب یا عدم ابراز تصديق بعلت فوت یا جنون یا حجر طرف دعواي با مستدعي ثبت بوده و اخطار مذکور در ماده فوق هم با اینکه مستدعي ثبت ب فوت یا جنون یا حجر عالم بوده بعمل

نیامده است قائم مقام قانونی متوفی و یا مجنون و یا محجور میتواند در ظرف پنج سال از بابت قیمت ملک و اجور و خسارات در محکمه حقوق بوسیله عرضحال جدید بر علیه مستعدی ثبت اقامه دعوی نماید. مبدء پنج سال مذکور فوق در مورد وراثت کبیر و وراثتی که ولی خاص (پدر یا جد پدری یا وصی منصوب مسلم الوصایه) دارند از تاریخ فوت و در غیر این موارد از تاریخ تعیین قیم یا مدیر تصفیه محسوب میشود. در مورد این ماده چنانچه مستعدی ثبت محکوم گردد [گردد] و ملک را قبلاً بدیگری [بدیگری] انتقال داده و در موقع اجرای حکم مفلس باشد و ثابت شود برای فرار از ادای حق طرف خود را مفلس کرده بحسب تادیبی از یکسال تا دو سال محکوم خواهد شد - تعقیب جزائی در اینمورد منوط بشکایت مدعی خصوصی است و با استرداد شکایت تعقیب موقوف میشود.

باب سوم - ثبت اسناد

فصل اول - مواد عمومی

ماده چهل و ششم - ثبت اسناد اختیاری است مگر [مگر] در موارد ذیل:

۱- کلیه عقود و معاملات راجع بعین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد.

۲- کلیه معاملات راجع بحقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است.

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

۱- کلیه عقود و معاملات راجعه بعین یا منافع اموال غیر منقوله که در دفتر املاک ثبت نشده.

۲- صلحنامه و هبه نامه و شرکت نامه

ماده چهل و هشتم - سندیکه مطابق مواد فوق باید بثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچیک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد.

ماده چهل و نهم - وظایف مسئولین دفاتر از قرار ذیل است:

۱- ثبت کردن اسناد مطابق مقررات قانون.

۲- دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده باشخصیکه مطابق مقررات حق گرفتن سواد دارند

۳- تصدیق صحت امضاء

۴- قبول و حفظ اسنادی که امانت میکذارند.

ماده پنجاهم - هر گاه [گاه] مسئول دفتر در هویت متعاملین یا طرفی که تعهد میکند تردید داشته باشد باید دو نفر از اشخاص معروف و معتمد حضوراً هویت آنان را تصدیق نموده و مسئول دفتر مراتب را در دفتر ثبت و بامضای شهود رسانیده و این نکته را در خود اسناد قید نماید.

ماده پنجاه و یکم - در مورد ماده فوق شاهدهی که یکطرف از اصحاب معامله را معرفی نمیتواند معرف طرف دیگر [دیگر] باشد.

ماده پنجاه و دوم - وقتیکه مسئول دفتر نتواند بوسیله شهود معروف و معتمد هویت اشخاص را معین کند باید از ثبت نمودن سند امتناع نماید.

ماده پنجاه و سوم - مسئول دفتر نمیتواند اسنادی را که به منفعت خود یا کسانی که در تحت ولایت یا وصایت و 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.

ماده پنجاه و چهارم - در مواقعی که مسئول دفتر بواسطه مرض و امثال آن از انجام وظیفه معذور است عمل ثبت ابعهده مسئول دفتر دیگری [دیگری] که در آن حوزه ماموریت دارد واگذار [واگذار] خواهد شد در مورد ماده ۵۳ اگر [اگر] مسئول دفتر منحصر بفرد باشد مشارالیه با حضور امین صلح و مدعی العموم محل یا نماینده او سند را ثبت خواهد کرد.

ماده پنجاه و پنجم - 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 بامضای خود معضی و بمهر دائره ثبت برساند.

ماده پنجاه و ششم - اسناد باید حرف بحرف از اول تا آخر متن و حاشیه سجل و ظهر ثبت شود.

ماده پنجاه و هفتم - مسئول دفتر نباید معاملات اشخاصی را که مجنون یا غیر رشید یا بنحوی دیگر از انحاء قانونی ممنوع از تصرف هستند ثبت نماید مگر [مگر] اینکه معامله به وسیله قائم مقام قانونی

اشخاص مزبور واقع شود.

ماده پنجاه و هشتم - شهود باید موثق باشند علاوه بر این ورقه هويت (سجل احوال) خود را ارائه دهند  
ماده پنجاه و نهم - شهادت اشخاص ذیل پذیرفته نخواهد شد:

۱ - غیر رشید یا محجور

۲ - کور یا کنک [گنگ]

۳ - اشخاص ذي نفع در معامله

۴ - خدمه مسئول دفتر

۵ - خدمه اصحاب معامله

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

ماده شصت و یکم - هر گاه [گاه] طرفین معامله یا شهود زبان فارسی را ندانند و مسئول دفتر نیز زبان آن ها را نداند اظهارات آنها بوسیله مترجم رسمی ترجمه خواهد شد.

ترتیب تعیین مترجمین رسمی و میزان حقیقه برای ترجمه و تصدیق ترجمه و سوادبرداری از نقشه و تصدیق صحت سواد نقشه اخذ میشود بموجب نظامنامه از طرف وزارت عدلیه معین خواهد شد.

ماده شصت و دوم - تراشیدن و پاک کردن و الحاق کردن بخرن نچوي از انحاء در دفاتر ثبت اسناد و املاک ممنوع است کلیه الحاقات و آنچه که بجای کلمات تراشیده شده و یا در محل پاک شده نوشته می شود از درجه اعتبار ساقط خواهد بود.

ماده شصت و سوم - طرفین معامله یا وکلای آنها باید ثبت سند را ملاحظه نموده و مطابقت آن ثبت با اصل سند بتوسط مشارالیه و مسئول دفتر ثبت تصدیق گردد. [گردد]  
در مورد اسنادی که فقط برای یکطرف ایجاد تعهد می نمایند تصدیق و امضای طرف متعهد کافی خواهد بود.

ماده شصت و چهارم - در صورتی که طرفین معامله و یا یکی از آنها کور یا کر و کنک [گنگ] بی سواد باشند علاوه بر معرفی هر یک از اشخاص مزبوره باید بمعیت خود یکنفر از معتمدین خود را حاضر نماید که در موقع قرائت ثبت و امضای آن حضور بهم رسانند مگر [مگر] اینکه بین خود معرفی کسی باشد که طرف اعتماد آنها است - معتمد مزبور در مورد اشخاص کر و کنک [گنگ] باید از جمله اشخاصی باشد که بتواند بانها باشاره مطلب را بفهماند در مورد این ماده مراتب در سندی که ثبت میشود و در ستون ملاحظات دفتر باید قید گردد.

ماده شصت و پنجم - امضای ثبت سند پس از قرائت آن بتوسط طرفین معامله یا وکلای آنها دلیل رضایت آنها خواهد بود.

ماده شصت و ششم - در موقعی که معامله راجع باشخاص بی سواد است علاوه بر معرفی حضور یکنفر مطلع باسواد نیز که طرف اعتماد شخص بی سواد باشد لازم است مگر در صورتی که بین خود معرفی شخص باسواد باشد که طرف اعتماد شخص بی سواد است.

ماده شصت و هفتم - ثبت سند باید برای شخص بی سواد قرائت شده و این قرائت و همچنین رضایت مشارالیه باید در دفتر ثبت قید و از طرف معتمد امضاء گردد [گردد] معامله کننده بی سواد نیز باید علامت انگشت [انگشت] خود را ذیل ثبت سند بگذارد [بگذارد].

ماده شصت و هشتم - هر گاه [گاه] سندی بواسطه تقصیر یا غفلت مسئول دفتر از اعتبار افتاده باشد مسئول مذکور باید علاوه بر مجازات های مقرر از عهده کلیه خسارات وارده نیز برآید.

ماده شصت و نهم - هر گاه [گاه] بر طبق شرایط مقررین طرفین و با اطلاع مراجع ثبت احد متعاملین معامله را فسخ و یا متعهدی تعهد خود را انجام دهد و طرف مقابل حاضر نبوده یا نشود مراجع مزبور پس از ملاحظه قبض صندوق اداره ثبت حاکی از ودیعه گذاردن [گذاردن] مورد معامله در صورتی که عبارت از

وجه نقد یا مال منقول دیگر [دیگر] باشد و پس از تأمین حقوق طرف مقابل در غیر این صورت مراتب را در دفتر قید و بطرف اخطار می‌نماید که حق خود را اخذ و برای باطل نمودن ثبت حاضر گردد.

فصل دوم آثار ثبت اسناد

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

انکار مندرجات اسناد رسمی راجع باخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال و یا تعهد بتادیه وجه یا تسلیم مال مسموع نیست.

مامورین قضائی یا اداری که از راه حقوقی یا جزائی انکار فوق را مورد رسیدگی قرار داده و یا بنحوی از انحاء مندرجات سند رسمی را در خصوص رسید وجه یا مال یا تعهد بتادیه وجه یا تسلیم مال معتبر ندانند بششماه تا یکسال انفصال موقت محکوم خواهند شد.

تبصره - هر گاه کسی که بموجب سند رسمی اقرار به اخذ وجه یا مالی کرده یا تادیه وجه یا تسلیم مالی را تعهد نموده مدعی شود که اقرار یا تعهد او درمقابل سند رسمی یا عادی یا حواله یا برات یا چک یافته طلبی بوده است که طرف معامله باو داده و آن تعهد انجام نشده و یا حواله و یا برات یا چک یافته طلب پرداخت نکرده [نگردیده] است این دعوی قابل رسیدگی [رسیدگی] خواهد بود.

ماده هفتاد و یکم - اسناد ثبت شده در قسمت راجعه بمعاملات و تعهدات مندرجه در آن ها نسبت بطرفین و یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم مقام قانونی آنان محسوب میشوند رسمیت و اعتبار خواهند داشت.

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

ماده هفتاد و سوم - قضات و مامورین دیگر [دیگر] دولتی که از اعتبار دادن باسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می‌شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مامورین بدون جهت قانونی باشد و بهمین جهت ضرر مسلم نسبت بصاحبان اسناد رسمی متوجه شود محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری آن ها را بجزیران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود

ماده هفتاد و چهارم - سوادى که مطابقت آن با ثبت دفتر تصدیق شده است بمنزله اصل سند خواهد بود مگر در صورت اثبات عدم مطابقت سواد با ثبت دفتر.

فصل سوم در امانت اسناد

ماده هفتاد و پنجم - هر کس 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 مشخصاً روی پاکت تاریخ تسلیم امانت را با تمام حروف در حضور مسئول دفتر قید کند و در صورتی که نتواند بنویسد باید دو نفر شاهد تاریخ مزبور را روی لفافه یا پاکت نوشته امضاء و مهر کنند

ماده هفتاد و ششم - مسئول دفتر پس از تصدیق تاریخ تسلیم نمره ترتیبی امانت را تعیین نموده و پاکت یا لفافه را بمهر اداره ثبت اسناد رسانیده و در دفتر مخصوص همان نمره ترتیبی را که اتخاذ کرده باسم امانت‌گذار و تاریخ امانت و اسامی شهود اگر باشند قید می‌کند و بمهر و امضای امانت‌گذار و شهود نیز خواهد رسانید.

ماده هفتاد و هفتم - اشخاصی که سند خود را امانت می‌گذارند [می‌گذارند] می‌توانند قبل از آنکه آنها را در پاکت و یا لفافه دیگری [دیگری] گذارده [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 [گذاشته] شده و بهیچوجه رسمیت ندارد مگر [مگر] اینکه آن سند قبلاً مطابق مقررات قانون ثبت شده باشد در این صورت دایره ثبت اسناد و املاک می‌تواند سواد مصدق سند را بطوریکه در این قانون مقرر است بدهد.

ماده هفتاد و هشتم - در موقع امانت گذاشتن [گذاشتن] اسناد مسئول دفتر باید کلیه مشخصات و ممیزات پاکت یا لفافه امانتی را در ستون مخصوص دفتر قید نموده و بامضاء خود و امانت‌گذار [گذار] و شهود ممضی دارد و پس از آن رسیدی که مشتمل بر نمره و مشخصات پاکت یا لفافه امانت است باامانتگذار [امانتگذار] بدهد

ماده هفتاد و نهم - استرداد اسناد امانتی باین ترتیب بعمل می‌آید که در ستون ملاحظات دفتر امانت و در مقابل ثبتی که از امانات سند بعمل آمده شخصی که سند را پس می‌گیرد [می‌گیرد] با حضور دو نفر شاهد رسید نوشته و آنرا امضاء می‌نماید.

ماده هشتادم - تاریخ استرداد باید در ذیل رسید با تمام حروف قید شود و همچنین اسم مسئول دفتر و مبلغ حق‌الحفاظه که اخذ می‌شود درجه خواهد شد.

باب چهارم دفاتر اسناد رسمی

ماده هشتاد و یکم - در نقاطی که وزارت عدلیه مقتضی بداند برای تنظیم اسناد رسمی دفاتر رسمی بعهد کافیه معین خواهد کرد - هر دفتر رسمی اسناد مرکب است از یک نفر صاحب دفتر و لاقفل یک نفر نماینده اداره ثبت اسناد.

ماده هشتاد و دوم - هیچ دفتری را نمی‌توان رسمیت داد مگر [مگر] اینکه صاحب آن در ضمن تقاضانامه خود تبعیت از قوانین و نظامات وزارت عدلیه را راجع به ثبت اسناد تعهد نماید.

ماده هشتاد و سوم - حوزه صلاحیت هر یک از دفاتر اسناد رسمی بموجب نظامنامه‌های وزارت عدلیه معین خواهد شد.

ماده هشتاد و چهارم - نماینده که از طرف اداره کل ثبت اسناد و املاک برای هر دفتری تعیین می‌شود باید در اوقات کار در دفتر اسناد رسمی حاضر باشد تا هر معامله و تعهدی که واقع می‌شود پس از ثبت در دفتر صاحب دفتر در دفتر خود ثبت نماید در هر یک از این دو دفتر باید نمره صفحه دفتر دیگری [دیگر] که سند در آن ثبت شده است قید گردد.

ماده هشتاد و پنجم - هر گاه [گاه] دفتر اسناد رسمی که باید با رعایت ماده (۸۲) معین شود در محضر یکی از مجتهدین جامع‌الشرایط باشد حضور نماینده (بشرط اجازه وزارت عدلیه) در دفتر لازم نبوده و سندی که مطابق مقررات از دفتر صادر شده و بداره ثبت صدور آن از ناحیه صاحب دفتر مسلم باشد در دفتر اداره ثبت خواهد رسید.

ماده هشتاد و ششم - در صورتی که تقاضای ثبت سندی بشود تحصیل اطمینان از هویت متعاملین یا طرفی که تعهد کرده بعهد صاحب دفتر است و اگر [اگر] مشارالیه شخصا آنها را شناسد باید بر طبق مواد این قانون رفتار نماید و در صورت تخلف مشمول ماده ۱۰۲ این قانون خواهد بود.

ماده هشتاد و هفتم - شهود و معرفی و اصحاب معامله باید دفتر صاحب دفتر را مطابق مواد (۵۰ و ۶۳) این قانون امضاء نمایند ولی در دفتر ثبت نماینده فقط امضاء اصحاب معامله کافیه خواهد بود.

ماده هشتاد و هشتم - 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 بعین غیر منقول یا منافع آن ثبت نمایند ولی این قبیل اسناد فقط نسبت بطرفین یا طرفی که تعهد کرده و قائم مقام قانونی آنها رسمیت خواهد داشت.

ماده ۸۹ - 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 بمآزاد ششصد ریال یک پنجم از چهار هزار و یک ریال تا ده هزار ریال نسبت بمآزاد از چهار هزار ریال یکدهم و از ده هزار و یکریال تا بیست هزار ریال نسبت به مآزاد از ده هزار ریال یک بیستم.

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

ماده نود و یکم - باستثنای مواردیکه برای دفاتر اسناد رسمی مطابق این قانون ترتیب خاصی معین شده مقررات این قانون در دفاتر اسناد رسمی نیز لازم‌الرعایه و اعتبار اسناد ثبت شده در دفاتر رسمی همان است که در ماده (۷۰ و ۷۱) مقرر شده است.

باب پنجم اجراء مفاد اسناد رسمي

ماده نود و دوم - مدلول کلیه اسناد رسمي راجع بديون و ساير اموال منقول بدون احتياج حکمي از محاکم عدليه لازم الاجرا است مگر در مورد تسليم عين منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعي مالکیت آن باشد

ماده نود و سوم - کلیه اسناد رسمي راجع بمعاملات املاک ثبت شده مستقلا و بدون مراجعه بمحاکم لازم الاجراء است

ماده نود و پنجم - عموم ضابطین عدليه و ساير قوای دولتي مکلف هستند در مواقعی که از طرف مامورین اجرا بانها مراجعه میشود در اجرائی مفاد ورقه اجرائیه اقدام کنند.

ماده نود و نهم - ادعای مجعولیت سند رسمي عملیات راجع باجرائی آنرا موقوف نمیکند مگر پس از اینکه مستنطق قرار مجرمیت متهم را صادر ومدعي العموم هم موافقت کرده باشد

باب ششم جرائم و مجازات

ماده صدم - هر يك از مستخدمین و اجزاء ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر رسمي عامدا یکی از جرمهای ذیل را مرتکب شود جاعل در اسناد رسمي محسوب و بمجازاتى که برای جعل و تزوير اسناد رسمي مقرر است محکوم خواهد شد:

اولا - اسناد مجعوله یا مزوره را ثبت کند.

ثانیا - سندپرا بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حضور داشته باشند ثبت نماید.

ثالثا - سندی را باسم کسانی که انعامله را نکرده اند ثبت کند.

رابعا - تاریخ سند یا ثبت سندپرا مقدم یا مؤخر در دفتر ثبت کند.

خامسا - تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم کند یا ورقی از آن دفاتر را بکشد یا بوسایل متقلبانه دیگر ثبت سندپرا از اعتبار واستفاده بیندازد.

سادسا - اسناد انتقالی را با علم بعدم مالکیت انتقال دهند ثبت کند.

سابعا - سندی را که بطور وضوح سندیت نداشته و یا از سندیت افتاده ثبت کند.

ماده صد و یکم - هر گاه اعضاء ثبت اسناد و املاک سندی را که مفاد آن مخالفت صریح با قوانین موضوعه مملکتی داشته ثبت کنند از یکسال تا سه سال از خدمات دولتي منفصل خواهد شد.

ماده صد و دوم - هر يك از اعضاء ثبت اسناد و املاک قبل از احراز هویت اشخاص و یا اهلیت اصحاب معامله و یا قابلیت موضوع معامله سندی را عمدا ثبت نماید بمجازات اداری فوق محکوم خواهد کردید.

ماده صد و سوم - هر يك از مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک عامدا تصدیقاتی دهد که مخالف واقع باشد در حکم جاعل اسناد رسمي خواهد بود

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

ماده صد و پنجم - جز در مورد مذکور در ماده ۲۳ (راجع بیع شرط و امثال آن) هر کس تقاضای ثبت ملکي را بنماید که قبلا بدیکری [بدیکری] انتقال داده یا با علم اینکه بنحوی از انحاء قانونی سلب مالکیت از او شده است تقاضای ثبت نماید کلاه بردار محسوب میشود و همچنین است اگر در موقع تقاضا مالک بوده ولی در موقع ثبت ملک در دفتر ثبت املاک مالک نبوده و معهذا سند مالکیت بگیرد [بگیرد] یا سند مالکیت نگرفته [نگرفته] ولی پس از اخطار اداره ثبت حاضر برای تصدیق حق طرف نباشد.

ماده صد و ششم - مقررات فوق در مورد وارثی نیز جاری است که با علم بانتقال ملک از طرف مورث خود یا با علم اینکه بنحوی از انحاء قانونی سلب مالکیت از مورث او شده است تقاضای ثبت آنملک یا تقاضای صدور سند مالکیت آن ملک را باسم خود کرده و یا مطابق قسمت اخیرماده فوق پس از اخطار [اخطار] اداره ثبت رفتار نکند - در تمام اینموارد علم وارث باید بوسیله امضاء یا مهر و یا نوشته بخط او محرز شود.

ماده صد و هفتم - هر کس به عنوان اجاره یا عمری یا رقبی یا سکنی و یا مباشرت و بطور کلی هر کس نسبت بملکی امین محسوب بوده و به عنوان مالکیت تقاضای ثبت آنرا بکند بمجازات کلاه بردار محکوم خواهد شد.

ماده صد و هشتم - هر گاه شخصی که ملک را بیکه از عناوین مذکوره در فوق متصرف بوده شخصا تقاضای ثبت نموده ولی بواسطه خیانت یا تبانی او ملک بنام دیگری ثبت برسد بطریق ذیل عمل خواهد شد:

الف- اگر کسی که ملک باسم او ثبت شده مشمول مقررات یکی از مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۹ باشد شخص او و امین هر دو به عنوان مجرم اصلی بمجازات کلاه بردار محکوم شده و نسبت به خسارات مدعی خصوصی متضامنا مسئول خواهند بود.

ب- هر گاه کسی که ملک بنام او به ثبت رسیده مشمول هیچیک از مقررات مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۹ نباشد شخص مزبور بهیچ عنوان اعم از حقوقی و جزائی قابل تعقیب نیست ولی امین به عنوان مجرم اصلی تعقیب و مطابق ماده ۲۳۸ قانون مجازات عمومی محکوم شده و علاوه برای جبران خسارت صاحب ملک در توقیف خواهد ماند در صورتیکه در ظرف پنج سال نتوانست با تادیه خسارت یا از طریق دیگری رضایت مدعی خصوصی را فراهم سازد وزیر عدلیه از مقام سلطنت عفو او را استدعا میکند.

ماده صد و نهم - هر کس نسبت بملکی که در تصرف دیگری بوده خود را متصرف قلمداد کرده و تقاضای ثبت کند کلاهبردار محسوب میشود- اختلافات راجع بتصرف در حدود مشمول این ماده نیست.

ماده صد و دهم - در مورد مواد فوق و همچنین در کلیه مواد دیگر اینقانون اظهارنامه که در مورد ثبت عمومی املاک داده میشود بمنزله تقاضانامه است.

ماده صد و یازدهم - در مورد مواد قبل تعقیب متهم موکول بشکایت مدعی خصوصی است.

ماده ۱۱۱ مکرر - اگر [اگر] در مورد مواد ۱۰۷ و ۱۰۸ متهم کسی باشد که املاک موقوفه عام المنفعه را بعنوان متولی یا [یا] متصدی و یا املاک مولی علیه را بعنوان ولایت و یا قیمومیت در تصرف دارد تعقیب جزائی موکول بشکایت مدعی خصوصی نیست.

ماده صد و دوازدهم - در صورتیکه مدعی خصوصی قبل از صدور حکم نهائی شکایت خود را مسترد داشت تعقیب متروک خواهد شد.

ماده صد و سیزدهم - تجدید شکایت از مدعی خصوصی پذیرفته نمیشود.

ماده صد و چهاردهم - در مورد مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۷ و ۱۰۸ و ۱۰۹ (باستثنای مورد مذکور در بند ب ماده ۱۰۸) مجرم علاوه بر مجازات مقرر برای جرم کلاه برداری تا موقعی که بوسیله تصدیق حق مدعی خصوصی در اداره ثبت املاک یا بوسائل دیگر خساراتی را که مستقیما بواسطه تقاضای ثبت و صدور سند مالکیت بطرف وارد آورده و مدعی خصوصی بوسیله عرضحال مطالبه نموده و مورد حکم واقع شده جبران ننماید در توقیف خواهد ماند - تعیین میزان خسارت با محکمه است که بجنبه جزائی رسیدگی کرده ولو آنیکه عرضحال خسارت از طرف مدعی خصوصی پس از صدور حکم جزائی داده شده باشد - خسارت غیر مستقیم (خسارات ناشی از محاکمه) مطابق اصول معموله تعیین و وصول خواهد شد.

ماده صد و پانزدهم - هر کس بیکه 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 بوسیله تصدیق حق طرف در دفاتر ثبت یا بوسائل دیگر خسارات وارده بر صاحب ملک را جبران ننموده کلاه بردار 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 صد و شانزدهم - در مورد املاکی که برهن یا بیکه از عناوین مذکوره در ماده ۳۳ انتقال داده شده رهن یا تقاضا دهنده مکلف است حق طرف را در ضمن اظهارنامه خود قید نماید در صورتیکه رهن یا انتقال دهنده باین تکلیف عمل ننمود مرتهن یا انتقال گیرنده میتواند تا یکسال از تاریخ انقضاء مدت حق استرداد یا رهن بوسیله اظهارنامه رسمی حق خود را مطالبه کند - هر گاه در ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه رهن یا انتقال دهنده حق طرف را نداد کلاه بردار محسوب و با رعایت مواد ۱۱۱ و ۱۱۲ و ۱۱۳ مطابق ماده ۱۱۴ با او رفتار خواهد شد.

اگر اخطار قبل از انقضاء مدت حق استرداد و یا رهن بعمل آمده باشد رهن یا انتقال دهنده وقتی مجرم خواهد بود که در صورت بقاء ملک بملکیت او حق طرف را تا ده روز پس از ابلاغ اظهارنامه در اداره ثبت تصدیق ننماید و در صورتیکه 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 تادیه نکند.

تبصره - مرتهن یا انتقال گیرنده [گیرنده] که در ظرف مدت يك سال اخطار مذکور در فوق را نکرد مادام که

مرور زمان منقول شامل طلب او نشده حق مطالبه طلب خود را خواهد داشت.

ماده ۱۱۷ - هر کس بموجب سند رسمي يا عادي نسبت بعين يا منفعت مالي (اعم از منقول و يا غير منقول) حقي به شخص يا اشخاص داده و بعد نسبت بهمان عين يا منفعت بموجب سند رسمي معامله يا تعهد معارض با حق مزبور بنمايد به حبس با اعمال شاقه از سه تا ده سال محكوم خواهد شد.

باب هفتم تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاك

ماده صد و هيجدهم - حقوقي كه در اداره ثبت اسناد و املاك و دفاتر رسمي اخذ ميشود مطابق مواد ذيل خواهد بود:

ماده صد و نوزدهم - براي ثبت ملك در دفتر املاك علاوه بر مخارج مقدماتي به ازاي هر ده هزار ريال (۱۰/۰۰۰) يك هزار و پانصد (۱/۵۰۰) ريال.

ماده صد و بيستم - حق الثبت املاك مطابق نظامنامه وزارت عدليه باقسط دريافت خواهد شد.  
ماده صد بيست و يكم - حق الثبت اسم تجارتي از ۴۰۰ ريال تا ۲۰,۰۰۰ ريال است كه مطابق نظامنامه وزارت عدليه اخذ خواهد شد

ماده صد بيست و دوم - حق الثبت شركتها مطابق قانون ثبت شركتها و حق الثبت شركتهاي بيمه مطابق قانون مصوب ۶ آذر ماه ۳۱۰ و حق الثبت شركتهاي حمل و نقل بحري و هوائي معادل نصف و حق الثبت شركتهاي حمل و نقل بري معادل دو ثلث حق الثبتي است كه مطابق قانون خرداد ۳۱۰ براي شركت هامقرر است.

تبصره - حق الثبت شركتهاي حمل و نقل بحري و هوائي مطابق نظامنامه وزارت عدليه ممكن است باقسط تاديه شود.

ماده ۱۲۳ - تعرفه ثبت كليه اسناد در دفاتر اسناد رسمي به ميزان نيم درصد مبلغ مندرج در سند و در موارد اسنادي كه موضوع آنها انتقال منافع مي باشد هرگاه منافع به طور عمومي انتقال داده شود حق الثبت از منافع ده ساله اخذ خواهد شد.

تبصره ۱ - مبناي وصول حق الثبت اسناد و در مورد املاك به شرح بند (ع) ماده (۱) قانون نحوه وصول برخي از درآمدهاي دولت و مصرف آن در موارد معين مصوب ۱۳۷۳ و در مورد انواع خودروهاي سبك و سنگين اعم از سواري و غيرسواري و ماشين آلات راهسازي و كشاورزي و موتورسيكلت اعم از توليد داخل يا وارداتي حسب مورد، مأخذ محاسبه ماليات نقل و انتقال و يا ارزش اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادي و دارايي مي باشد.

تبصره ۲ - حق الثبت اسناد وكالت براي فروش وسايط نقليه موتوري و ماشين آلات راهسازي و مصرفي و كشاورزي و موتورسيكلت و نظاير آنها مطابق حق الثبت سند قطعي آنها مي باشد.

ماده ۱۲۴ - حق الثبت اسنادي كه تعيين قيمت موضوع آنها ممكن نباشد و انجام گواهي هر امضاء و صدور رونوشت براي هر برگ و فسخ و افاله معاملات و هر نوع گواهي كه از ادارات ثبت گرفته مي شود به پنج هزار (۵۰۰۰) ريال افزايش يافته و براي المثني سند، علاوه بر پانزده هزار (۱۵۰۰۰) ريال بهاي دفترچه دويست و پنجاه هزار (۲۵۰۰۰۰) ريال نيز حق الثبت دريافت خواهد شد.

كليه قوانين و مقرراتي كه مغاير با اين قانون باشد و نيز هرگونه معافيت از حق الثبت به استثناء قانون معافيت كليه دانشجويان بورسيه و اعضاي هيأت علمي كه جهت تحصيلات عالي يا استفاده از فرصتهاي مطالعاتي به خارج از كشور اعزام مي گردند از حق الثبت اسناد مربوط به سپردن تعهد رسمي مصوب ۲/۱۲/۱۳۷۱ به موجب اين قانون لغو مي گردد.

ماده صد و بيست و پنجم - براي ثبت بروات و حوالجات تجارتي هر هزار ريال ۲۵ دينار اخذ و كسور هزار ريال به منزله هزار ريال حساب ميشود.



ماده صد و بیست و ششم - از بابت مخارج حرکت بخارج از مقر اداره یا شعبه ثبت ر مورد ثبت املاک علاوه بر مخارج حمل و نقل که بعهدہ مستدعی ثبت‌است برای مهندسین شبانه‌روزی بیست ریال و برای نماینده هشت ریال دریافت میشود.

ماده صد و بیست و هفتم - در موقع ثبت عمومی املاک خرده‌مالکین مخارج حرکت و کرایه حمل و نقل به تناسب سهام آنها در املاک گرفته میشود.

ماده ۱۲۸ - حق الودیعہ اسناد و اوراق از بابت هر بسته مهور ماهی دو ریال است.

حق الودیعہ ششماهہ قبلاً اخذ خواهد شد برای اسناد و اوراقی که بطور دائم بدارہ ثبت امانت داده میشود معادل حق الودیعہ بیست سال بطور مقطوع قبلاً تادیہ خواهد شد.

ماده صد و بیست و نهم - برای دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده برای هر صفحه که نمونه آنرا وزارت عدلیہ معین مینماید ده ریال است - کسر صفحه یک صفحه تمام محسوب می‌شود.

ماده صد و سی ام - برای دادن سواد مصدق از اوراق و اسناد ثبت‌نشده صفحه دوازده ریال گرفته (گرفته) میشود کسر صفحه یکصفحه محسوب است

ماده صد و سی و یکم - حق‌الاجرائی اسناد لازم‌الاجرا نیم عشر و از کسیکه اجرا بر علیه او است اخذ خواهد شد مکر(مگر) اینکه دائن بدون حق تقاضای اجرا نموده باشد که در این صورت نسبت به آن قسمتی که دائن حق نداشته از خود او ماخوذ می‌گردد.

تبصره - هر گاه طرفین پس از صدور اجرائیہ و ابلاغ در خارج صلح نمایند یا قرار اقساط بگذارند یا مهلت بدهند یا مدت یکسال اجرائیہ را تعقیب نکنند متضامناً مسئول پرداخت نیم عشر خواهند بود و کسی که در نتیجه مسئولیت تضامنی حق اجرا را میپردازد میتواند آنرا از طرفی که قانوناً مسئول پرداخت حق اجرا میباشد بوسیله اجرا وصول نماید.

ماده صد و سی و دوم - برای تصدیق صحت هر امضاء مقطوعاً پانصد (۵۰۰) ریال

ماده صد و سی و سوم - کلیه مخارج و حقوق فوق‌الذکر باستثنای حق‌الاجراء بعهدہ طرفی است که تقاضای ثبت مینماید مگر [مگر] اینکه بین طرفین متعاهدین ترتیب دیگر [دیگر] مقرر شده باشد

ماده صد و سی و چهارم - سوادهایی که از طرف محاکم و مدعیان عمومی و مستنطقین تقاضا میشود از حقوق دولتی معاف خواهد بود ولی در صورتی که سوادهایی مزبورہ را بدون علت و سبب تقاضا کرده باشند علاوه بر مجازات اداری دو برابر حق معمولی از تقاضاکننده اخذ خواهد شد

ماده صد و سی و پنجم - بر کلیه حقوقی که اداره ثبت بموجب مواد فوق ماخوذ میدارد باستثنای حق‌الاجراء صدی بیست و پنج اضافه میشود

عوائد حاصله از صدی بیست و پنج فوق‌الذکر در حساب مخصوصی گذارده شده و سرمایہ ذخیره خاصی را تشکیل خواهد داد - سرمایہ مزبور منحصراً و بترتیب ذیل بمصرف خواهد رسید:

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

ب- برای تکمیل تشکیلات عدلیہ و توسعه آن در مملکت هفتاد ر صد

صرف ذخیره فوق‌الذکر در غیر موارد مذکور فوق ممنوع است

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

باب هشتم مواد مخصوصه

ماده صد و سی و هفتم - هر یک 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 اینکه شغل بالاتر نمایندگی - مسئولیت دفتر - مدیریت ضبط - معاونت یا ریاست یکی از شعب یادوآئر و ادارات ثبت خارج از مرکز باشد

ماده صد و سی و هشتم - 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 بلدیہ بدیگری انتقال یابد بلدیہ یا مالک جدید میتواند نسبت بان اراضی تقاضای ثبت نماید

ماده صد و سی و نهم - در هر نقطه که اعلان ثبت عمومی شده و در تاریخ اجرای این قانون موعده مقرر

برای تقدیم اظهارنامه‌ها منقضی گردیده و اعلان نوبتی منتشر شده اداره ثبت نسبت با ملاکی که اظهارنامه‌های مربوط بانها عودت داده نشده است اعلانی منتشر و بکسانی که حق تقاضای ثبت دارند شصت روز مهلت خواهد داد تا تقاضای ثبت نمایند در مورد اظهارنامه‌هایی که در ظرف مدت مزبور داده میشود و یا قبل از این تاریخ ولی در خارج از مدت داده شده است مطابق ماده ۱۲ عمل خواهد شد املاکی که نسبت به آنها در مدت مذکور فوق تقاضا نامه داده نشود به عنوان مجهول‌المالک اعلان و تابع مقررات مذکور در ماده ۱۲ خواهد بود اگر چه قبل از تاریخ اجرای این قانون اداره ثبت آن ملک را در نتیجه تحقیقات خود با اسم اشخاصی اعلان کرده باشد.

ماده صد و چهل و یکم - املاکی که قبل از تاریخ اجرای این قانون تقاضای ثبت آنها شده است چنانچه اولین اعلان نوبتی آن ها منتشر شده باشد مطابق مقررات قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۱ بهمن ماه ۱۳۰۸ به ثبت خواهد رسید و هر گاه [گاه] اولین اعلان نوبتی منتشر نشده باشد ثبت ملک بر طبق مقررات این قانون بعمل خواهد آمد مگر [مگر] اینکه تقاضاکننده ثبت تقاضا نماید که اعلانات مطابق قانون فوق‌الذکر بجزریان 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 صد و چهل و یکم - از تاریخ اجرای این قانون کلیه مواعیدی که در این قانون معین شده بهمان ترتیب که در ماده ۱۷ قانون تسریع محاکمات مقرر است محسوب خواهد شد

ماده صد و چهل و دوم - قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۱ بهمن ماه ۱۳۰۸ و قانون ثبت اماکن متبرکه و غیره مصوب ۲۹ مهر ماه ۱۳۰۹ نسخ و این قانون از اول فروردین ماه ۱۳۱۱ بموقع اجرا گذارده [گذارده] خواهد شد

ماده ۱۴۲ - نسبت به املاک مجهول‌المالک و املاکی که درباره آنها تقاضای ثبت نشده و به ثبت نرسیده باشد و در اجرای قانون اصلاحات ارضی بزارعین 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 بنام هر یک از خریداران تشکیل داده و اعم از اینکه ملک بصورت مشاع یا مفروز بزارع منتقل شده باشد بدون انتشار آگهی‌های نوبتی حصه‌متصرفی را تحدید و بصورت سند مالکیت آن اقدام نماید. این عملیات از پرداخت هر گونه حق‌الثبت و هزینه‌های مقدماتی و بهای سند مالکیت و سایر هزینه‌های مربوط معاف میباشد.

ماده ۱۴۳ - 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 تمام یا قسمتی از وجوه و قبوض تودیع شده را بشخصی که بنام او آگهی شده از جهت ادعای مالکیت سابق خود نسبت باصل و یا حدود رقبه مورد انتقال محل حق خود بدانند از تاریخ انتشار اولین آگهی تا نود روز اعتراض خود را بثبت محل تسلیم و یا در صورت وجود دعوی در دادگاه گواهی لازم تحصیل و به ثبت محل تسلیم نمایند با انقضای مهلت مقرر در صورتی که اعتراض و یا گواهی طرح دعوی تسلیم نشده باشد در پرداخت وجوه و تسلیم قبوض مربوط اقدام میشود و در غیر اینصورت پس از تعیین تکلیف از طریق مراجع قضائی طبق رأی صادر عمل خواهد شد. در این موارد مقررات مواد ۱۶ - ۱۷ - ۱۸ و ۱۹ قانون ثبت لازم‌الرعایه است.

تبصره ۱ - 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 تبدیل شده به نقد حق ثبت و هزینه مقدماتی دریافت میگردد.

تبصره ۲ - قبل از قبول تقاضای موضوع این ماده تسلیم قبوض سپرده شده ولو با اخذ تأمین ممنوع است و پس از قبول تقاضا در صورت وصول اعتراض تسلیم قبوض سپرده موقوف 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 موقوف بتصدیق مالکیت متقاضی نسبت به ثمن معامله و پرداخت هزینه‌های ثبتی خواهد بود.

ماده ۱۴۴ - با اجرای مقررات اصلاحات ارضی نسبت بهر 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 مقررات اصلاحات ارضی متصل بهم 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 بمرجع صالح ابلاغ شود. عدم حضور نماینده اداره تعاون و امور روستاها و یا نماینده سایر مراجع صالح مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود.

تبصره ۱ - عدم حضور مالک قطعه مورد تحدید یا نماینده او مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود در این صورت تحدید حدود با معرفی مجاور یا معتمدین و مطلعین محل انجام میگیرد.

تبصره ۲ - اجرای مقررات این ماده بموجب آئیننامه وزارت دادگستری خواهد بود.

ماده ۱۴۵ - در مرکز هر استان یا فرمانداریکل بموجب آئیننامه مصوب وزارت دادگستری و وزارت تعاون و امور روستاها هیأتی بنام هیأت تشخیص برای انجام وظایف زیر تشکیل میشود:

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

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

ج - تشخیص و تعیین قائم مقام قانونی زارع انتقال گیرنده در صورتیکه انتقال گیرنده فوت کرده و یا طبق مقررات اصلاحات ارضی از او خلع ید شده باشد.

د - تشخیص نوع اعیانی زارعی 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.

ماده ۱۴۶ - در مورد املاکی که قبل از اجرای این قانون قسمتی بطور مشاع و قسمتی بطور 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 بسهام مشاعی درخواست ثبت شده ولی عملاً تمام یا قسمتی از ملک بصورت 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 بصورت مفروز در تصرف بلامنازع متقاضی ثبت یا ایدای متلقای از او باشد بصورت و با حدود مفروز اصلاح و قسمتهای مفروز از اصل ملک تفکیک و اظهارنامه سایر متقاضیان ثبت مشاعی اصلاح میشود و عملیات ثبت درخواستهای که بصورت مشاع باقی میماند بدون احتیاج بتجدید 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 جائز است که هیچیک از درخواستهای ثبت سهام مشاعی منتهی به ثبت در دفتر املاک نشده باشد و موضوع نیز مسبقاً بطرح و رسیدگی در مراجع قضائی نباشد.

ماده ۱۴۷ - برای تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا تاریخ ۱/۱/۱۳۷۰ بر روی زمینهایی ایجاد نمودهاند که به واسطه مواعق قانونی تنظیم سند رسمی برای آنها میسر نبوده است، همچنین تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و نسقهای زارعی و باغات اعم از شهری و غیر شهری و اراضی خارج از محدوده شهر و حریم آن که مورد بهره برداری متصرفین است و اشخاص تا تاریخ فوق خریداری نمودهاند و به واسطه مواعق قانونی تنظیم سند یا صدور سند مالکیت برای آنها میسر نبوده است بشرح زیر تعیین تکلیف می شود .

۱ - در صورتی که بین متصرف و مالک توافق بوده پس از احراز تصرف بلامنازع متصرف توسط کارشناس

- منتخب اداره ثبت و نداشتن معترض رئیس ثبت دستور ادامه عملیات ثبتی را بنام متصرف به منظور صدور سند مالکیت خواهد داد.
- ۲ - هر گاه انتقال (اعم از رسمی یا عادی) بنحو مشاع و تصرف بصورت مفروز بوده و بین متصرف و مالک مشاعی توافق باشد پس از کارشناسی و تهیه نقشه کلی ملک و انعکاس قطعه مورد تصرف در آن و احراز تصرف بلامنازع مشروط بر اینکه مقدار تصرف از سهم فروشنده در کل ملک بیشتر نباشد و سایر مالکین هم مراتب را تأیید کنند رئیس ثبت دستور تعیین حدود و حقوق ارتفاقی مورد تقاضا و باقیمانده را بمنظور صدور سند مالکیت مفروزی خواهد داد والا عملیات ثبتی بصورت مشاع ادامه می‌یابد و در صورت عدم دسترسی به مالکین مشاعی یا وصول اعتراض مراتب به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می‌شود.
- ۳ - در مورد مناطقی نظیر مازندران که غالباً مالک عرصه و اعیان جدا از هم بوده و مورد معامله اکثراً اعیان ملک می‌باشد و آخرین منتقل‌الیه متقاضی سند مالکیت است هیأت موضوع ماده ۲ به اینگونه تقاضاها رسیدگی نموده در صورت احراز واقع و توافق طرفین طبق بند ۱ این ماده عمل، والا با حفظ حقوق مالک عرصه رأی بر صدور سند مالکیت اعیان طبق عرف محل خواهد داد.
- ۴ - اگر متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید هیأت موضوع ماده ۲ با رعایت کلیه جوانب به موضوع رسیدگی در صورتی که هیأت توافق طرفین را احراز و مدعی بلامعارض باشد مراتب را برای صدور سند مالکیت به اداره ثبت محل اعلام می‌نماید.
- ۵ - چنانچه بین اشخاص در تصرف اختلاف باشد یا اعتراض برسد و یا اتخاذ تصمیم برای رئیس ثبت مقدور نباشد و همچنین در صورتی که مالک عرصه، اوقاف یا دولت یا شهرداری باشد موضوع به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می‌شود.
- ۶ - در مواردی که متصرف با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی دارد موضوع به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می‌شود، هیأت رسیدگی نموده و پس از احراز تصرف مالکانه متقاضی، مراتب را به اداره ثبت اعلام تا در دو نوبت بفاصله پانزده روز به نحو مقتضی آگهی نماید در صورتیکه ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراض واصل شود معترض به دادگاه صالح هدایت می‌شود و اقدامات ثبت موکل به‌ارائه حکم قطعی دادگاه خواهد بود، چنانچه اعتراض نرسد اداره ثبت طبق مقررات سند مالکیت را صادر خواهد کرد، صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود.
- ۷ - در صورتی که مساحت قطعات متصرفی در باغها، کمتر از میزان مقرر در ضوابط ابلاغی - حسب مورد به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی یا وزارت کشاورزی - باشد و با رعایت مقررات تبصره (۱) ماده (۴) قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درخت - مصوب ۱۳۵۲ - مشمول این قانون نخواهد بود.

- تبصره ۱ - چنانچه توافق مالکین مشاع در تصرف مفروز مورد تأیید هیأت قرار نگیرد سند مالکیت بنحو مشاع بر اساس مفاد بند الف و سایر مقررات ثبت صادر خواهد شد.
- تبصره ۲ - در صورتیکه متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید هیأت با رعایت کلیه جوانب به موضوع رسیدگی در صورتیکه متصرف مدعی بلا معارض باشد و یا هیأت توافق طرفین را احراز نماید مراتب را برای صدور سند به اداره ثبت محل اعلام می‌نماید و در غیر اینصورت موضوع به دادگاه ارجاع می‌شود.
- تبصره ۳ - در مواردیکه متصرف ملک با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی داشته باشد و مالک یا مالکین بهر علت حضور نیابند این هیأت رسیدگی و پس از احراز تصرف مالکانه متقاضی مراتب را به اداره ثبت اعلام و اداره ثبت موضوع را در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز به نحو مقتضی آگهی مینماید در صورتیکه ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراضی از طرف مالک یا مالکین واصل شود موضوع به دادگاه صالح احاله میگردد و در صورت عدم وصول اعتراض اداره ثبت طبق مقررات سند مالکیت صادر خواهد کرد. صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود.

تبصره ۴ - در صورتیکه ساختمان کلاً یا جزئاً در اراضی موقوفه احداث شده باشد هیأت با موافقت متولی منصوص و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفاد رعایت مفاد وقفنامه و با موافقت متولی منصوص و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و در صورتیکه متولی نداشته باشد با موافقت اداره اوقاف و با رعایت مفاد وقفنامه و مصلحت موقوف علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات نسبت به تعیین اجرت زمین اقدام و در رأی صادره تکلیف اداره ثبت را نسبت به مورد برای صدور سند مالکیت کل یا جزء اعیان با قید اجرت زمین مقرر معین خواهد کرد.

تبصره ۵ - نسبت به درخواستهاییکه طبق مواد ۱۴۷، ۱۴۸، ۱۴۸، مکرر این قانون ثبت و ماده قانون متمم قانون ثبت در موعد مقرر تسلیم هیأت‌های مذکور در این مواد شده و منتهی به صدور رأی نگردیده بر طبق این قانون رسیدگی خواهد شد.

تبصره ۶ - ادارات ثبت مکلفند از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون حداکثر ظرف مدت ۳ ماه با نشر آگهی در روزنامه کثیرالانتشار محل یا نزدیک به محل و الصاق آگهی در اماکن و معابر عمومی مراتب را به اطلاع سازندگان ساختمان‌های موضوع این قانون برسانند که ظرف مدت یکسال از تاریخ انتشار آگهی می‌توانند درخواست خود را به ضمیمه رونوشت مصدق مدارک در قبال اخذ رسیده به اداره ثبت محل تسلیم نمایند.

تبصره ۷ - کلیه درخواست‌های واصله به ادارات ثبت باید علاوه بر ثبت در دفتر اداره در دو دفتر دیگری که به این منظور تهیه خواهد گردید ثبت و پس از انقضاء مدت مقرر در تبصره ۱ یکی از آن دو دفتر به سازمان ثبت ارسال خواهد شد.

تبصره ۸ - ترتیب تشکیل جلسات، نحوه رسیدگی هیأت‌ها و چگونگی انتخاب کارشناس رسمی دادگستری و موارد دیگر اجرائی مذکور در این قانون مطابق آئیننامه‌ای خواهد بود که با پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بتصویب وزیر دادگستری می‌رسد.

ماده ۱۴۸ - در هر حوزه ثبتی هیأت یا هیأت‌هایی به عنوان هیأت حل اختلاف در ثبت تشکیل می‌شود. اعضای این هیأت عبارتند از یکی از قضات دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضائیه و رئیس ثبت یا قائم مقام وی و یک نفر خبره ثبتی به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور. نحوه تشکیل جلسات و اختیارات هیأت و سایر موارد اجرائی آن مطابق آئین‌نامه این قانون خواهد بود. هیأت مذکور می‌تواند برای کشف واقع از خبرگان امور ثبتی استفاده کند و همچنین با تحقیقات و یا استماع گواهی شهود رأی خود را صادر نماید، رأی مذکور به وسیله ثبت محل به طرفین ابلاغ می‌شود در صورت عدم وصول اعتراض ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ رای، ادارات ثبت مکلف به اجرای آن می‌باشند در صورت وصول اعتراض معترض به دادگاه هدایت می‌شود، رسیدگی به این اعتراضات در دادگاه خارج از نوبت خواهد بود.

تبصره ۱ - هیأت‌ها مکلفند حداکثر ظرف سه سال از تاریخ ارجاع رأی خود را صادر نمایند.

تبصره ۲ - در صورتیکه اعیان کلاً یا جزئاً در اراضی موقوفه احداث شده باشد هیأت با موافقت متولی مخصوص و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و در صورتیکه متولی نداشته باشد تنها با موافقت اداره اوقاف رعایت مفاد وقفنامه و مصلحت موقوف علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات نسبت به تعیین اجرت زمین اقدام و در رأی صادره تکلیف اداره ثبت را نسبت به مورد برای صدور سند مالکیت کل یا جزء اعیان با قید اجرت زمین مقرر و معین خواهد کرد.

تبصره ۳ - در مورد آن دسته از متقاضیان که مستحقات و بنا متعلق به آنها در اراضی دولت یا شهرداریها ایجاد شده باشد هیأت پس از دعوت از نماینده مرجع ذیربط و احراز واقع، به شرح زیر رای به انتقال ملک صادر می‌نماید:

الف - در مورد واحدهای مسکونی احداثی، چنانچه متقاضی واجد شرایط باشد (فاقد واحد مسکونی یا زمین متناسب با کاربری مسکونی قابل‌ساختمان) تا مساحت (۲۵۰) مترمربع زمین به قیمت تمام شده و نسبت به مازاد (۲۵۰) مترمربع تا سقف (۱۰۰۰) مترمربع به قیمت عادلانه روز.

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

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

د - تصرفات مازاد (۱۰۰۰) مترمربع در صورتی که دارای تاسیسات ساختمانی متناسب باشد کلاً به

بهای عادلانه روز و در غیر این صورت، متصرف بر اساس مقررات، مکلف به خلع ید و رفع تصرف خواهد بود. ه - اراضی تصرف شده واقع در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرهای بزرگ با جمعیت دویست هزار نفر و بیشتر (موضوع بند الف) مشروط بر این که متصرف واجد شرایط مندرج در بند (الف) باشد تا میزان دویست متر مربع به قیمت منطقه‌ای (تقویم دولتی) و مازاد بر آن و همچنین افرادی که فاقد شرایط بند (الف) مذکور باشند و مشمولان جزء اول بند (د) به بهای کامل کارشناسی روز ارجاع امر به کارشناسی.

تقویم بهای کارشناسی روز و تعیین زمان ساخت بنا به عهده کارشناس واجد شرایط می‌باشد. در صورت اعتراض هر یک از طرفین به نظریه کارشناس، هیأت حل اختلاف به تقاضای معترض، گروهی مرکب از سه کارشناس از بین کارشناسان واجد شرایط انتخاب و معرفی می‌نماید. نظر اکثریت این گروه قطعی است.

پرداخت هزینه کارشناسی، در مرحله اول، به عهده متصرف و هزینه گروه کارشناسی به عهده معترض می‌باشد.

تبصره ۱ - متصرفان موضوع این قانون فقط برای یک پرونده متشکله در ادارات ثبت اسناد و املاک می‌توانند از مزایای مندرج در این بند استفاده نمایند.

تبصره ۲ - در صورتی که از تاریخ ارجاع امر به کارشناس تا تاریخ واریز بهای تعیین شده توسط متقاضی بیش از یک سال بگذرد کارشناسی تجدید خواهد شد.

تبصره ۳ - کاهش درآمد دولت از تغییر قیمت اراضی از کارشناسی روز به قیمت منطقه‌ای از محل تقلیل میزان دویست و پنجاه متر مربع به دویست متر مربع و درآمد حاصله از نقل و انتقال این گونه املاک تأمین خواهد شد.

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

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

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

ط - به منظور جلوگیری از تصرفات غیرقانونی اشخاص در اراضی دولتی و شهرداریها، تنها تصرفاتی معتبر شناخته می‌شود که تا تاریخ ۱۱/۱/۱۳۷۰ احداث مستحقات و بنا شده باشد.

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

تبصره ۴ - چنانچه ملک سابقه ثبت نداشته باشد و متقاضی به عنوان مالک متصرف است و هیأت به موضوع رسیدگی و نظر خود را جهت تنظیم اظهارنامه به واحد ثبتی ابلاغ کند ثبت مکلف است پس از تنظیم اظهارنامه مراتب را ضمن اولین آگهی نوبتی موضوع ماده ۵۹ آئین‌نامه قانون ثبت به اطلاع عموم برساند، تحدید حدود این قبیل املاک با در خواست متقاضی بصورت تحدید حدود اختصاصی انجام می‌شود.

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

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

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

تبصره ۸ - چنانچه در خلال رسیدگی محرز گردید که مورد تقاضا جزو حوزه ثبتی دیگری است و متقاضی

اشتباهاً تقاضای خود را تسلیم نموده است تقاضا به واحد ثبتی مربوط ارسال می‌شود که حسب مورد در ردیف هم عرض مورد تقاضا رسیدگی می‌شود.  
ماده ۱۴۸ مکرر -

الف - در مورد ماده قبل و ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۵۴ وجود سند عادی انتقال زمین از طرف متقاضی ثبت یا قائم مقام او همچنین انتقال ملک بموجب سند عادی یا رسمی بنحو مشاع و تصرف بنحو مفروز و یا انتقال از طرف بعضی از مالکین مشاعی مانع رسیدگی هیئت‌های مذکور در ماده ۱۴۸ قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۵۱ و ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت مصوب سال ۱۳۵۴ نخواهد بود. در صورت وجود سند انتقال بمیزان سهم انتقال دهنده موجبی برای محکومیت صاحب اعیان به پرداخت قیمت‌عرضه یا اجرت‌المثل نخواهد بود.  
تبصره - در صورتیکه سند عادی مورد تردید یا انکار یا ادعای جعل واقع شود هیئت طرفین را بمرجع قضائی هدایت میکند. دادگاه طبق قسمت‌اخیر ماده ۱۴۷ قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک رسیدگی و حکم مقتضی صادر خواهد کرد.

ب - مهلت مقرر در تبصره يك ماده ۱۴۸ قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۵۱ و تبصره يك ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب سال ۱۳۵۴ از تاریخ اجرای این قانون سه سال تمدید میشود.

ج - وزارت دادگستری میتواند از تاریخ تصویب این قانون ظرف سه سال اجرای مقررات ماده ۱۴۸ قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک و ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک و مفاد بند الف این قانون را در نقاط دیگر کشور که شرایط مشابهی با شهرهای مندرج در مواد فوق‌الذکر داشته‌باشند به کمیسیونهای دادگستری مجلسین پیشنهاد نماید.  
کمیسیون‌های دادگستری مجلسین مهلت‌های تقدیم دادخواست را در هر مورد که حداکثر سه سال خواهد بود تعیین مینماید.

ماده ۱۴۹ - نسبت بملکی که با مساحت معین مورد معامله قرار گرفته باشد و بعداً معلوم شود اضافه مساحت دارد ذینفع میتواند قیمت اضافی را براساس ارزش مندرج در اولین سند انتقال و سایر هزینه‌های قانونی معامله بصندوق ثبت تودیع و تقاضای اصلاح سند خود را بنماید. در صورتیکه اضافه مساحت در محدوده سند مالکیت بوده و بمجاورین تجاوزی نشده و در عین حال بین مالک و خریدار نسبت باضافه مذکور قرار داده نشده باشد اداره ثبت سند را اصلاح و به ذینفع اخطار مینماید تا وجه تودیعی را از صندوق ثبت دریافت دارد - عدم مراجعه فروشنده برای دریافت وجه در مدتی زائد بر ده سال از تاریخ اصلاح سند اعراض محسوب و وجه بحساب درآمد اختصاصی ثبت واریز میشود.  
تبصره - در مواردی که تعیین ارزش اضافه مساحت میسر نباشد ارزش اضافه مساحت در زمان اولین معامله بوسیله ارزیاب ثبت معین خواهد شد.

ماده ۱۵۰ - هرگاه نسبت به ملکی از طرف مالک یا قائم مقام او تقاضای تفکیک شود این تقاضا بداره ثبت ارسال میگردد و در تقاضانامه باید ارزش مورد تفکیک بر اساس ارزش معاملاتی روز تعیین شود و هزینه تفکیکی از طرف ذینفع بر اساس مبلغ مزبور قبلاً پرداخت گردد. مبنای وصول هزینه تفکیک ارزش معاملاتی روز خواهد بود هر چند بهای معامله بیش از ارزش معاملاتی روز باشد.

ماده ۱۵۱ - حق‌الثبت املاک و حقوق اجرائی و هزینه تفکیک و حق‌الثبت اسناد رسمی و سایر درآمدهای ثبتی بحساب بانکی که از طرف ثبت کل اسناد و املاک تعیین میشود پرداخت میگردد و رویه الصاق و ابطال تمبر در این موارد ملغی است.

ماده ۱۵۲ - 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 يك یا چند بخش تشکیل دهد.

ماده ۱۵۳ - تودیع وجوه سپرده در حساب مخصوص ودایع ثبتی شعب بانک ملی پس از اعلام ثبت مجاز است و محتاج بتودیع آن در صندوق حسابداری ثبت نخواهد بود.

ماده ۱۵۴ - اصلاحی -  
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 اظهار نظر و نظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال کننده اعلام دارند در غیر اینصورت دادگاهها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک رأساً اقدام خواهند نمود.

ماده ۱۵۵ - ثبت کل مکلف است پس از تحصیل اعتبار ترتیب بایگانی اسناد و مدارک و پرونده‌های ثبتی را با تنظیم آئین‌نامه خاص بمنظور تسریع کارو یکنواخت کردن و ساده نمودن امور در بایگانی تغییر دهد.

ماده ۱۵۷ - آئین‌نامه‌های اجرائی این قانون را وزارت دادگستری تهیه و تصویب خواهد کرد.

چون بموجب قانون دوم آبان ماه ۱۳۱۰ « وزیر عدلیه مجار است کلیه لوایح قانونی را که بمجلس شورای ملی پیشنهاد مینماید پس از تصویب کمیسیون قوانین عدلیه بموجب اجرا گذارده و پس از آزمایش آنها در عمل نواقصی را که در ضمن جریان ممکن است معلوم شود رفع و قوانین مزبوره را تکمیل نموده ثانیاً برای تصویب بمجلس شورای ملی پیشنهاد نماید» علیهذا (قانون ثبت اسناد و املاک) مشتمل بر یک صد و چهل و دوماده که در تاریخ بیست و ششم اسفند ماه یکهزار و سیصد و ده شمسی بتصویب کمیسیون قوانین عدلیه مجلس شورای ملی رسیده قابل اجراست

رئیس مجلس شورای ملی - دادگر-