

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

مجموعه قوانین ثبتی سنا

توحید زینالے

وکیل پابلیک ڈاکسٹری



سرشناسه	زینالی، توحید، ۱۳۶۳-
عنوان و نام پدیدآور	مجموعه قوانین ثبتی سنا/توحید زینالی.
مشخصات نشر	تهران : چراغ دانش، ۱۳۹۵
مشخصات ظاهری	۳۹۶ ص؛ ۱۱×۱۷ س.م.
شابک	۹۷۸ ۶۰۰ ۷۶۵۴ ۱۸ ۷ :
وضعیت فهرست نویسی	فهیپا
یادداشت	:کتابنامه.
موضوع	:ثبت — مقررات کیفری — ایران
موضوع	:ثبت
رده بندی کنگره	: ج ۱۳۹۳ / ۱۲۸ ۵۶ KMH
رده بندی دیویی	: ۳۴۶/۵۵۰ ۴۳۸
شماره کتابشناسی ملی	: ۳۶۹۸۵۷۸

شناسنامه

عنوان کتاب: مجموعه قوانین ثبتی سنا

پدیدآورنده: توحید زینالی

ناشر: انتشارات چراغ دانش

نوبت چاپ: دوم / ویرایش دوم/۱۳۹۷

قطع و تیراژ: جیبی، ۱۰۰۰ نسخه

قیمت : ۲۷۰۰۰ تومان

شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۷۶۵۴-۱۸-۷

کد کتاب: ۶۰۹/۲

دفتر مرکزی: تهران، میدان هفت تیر، ورودی مدرس، کوچه مازندرانی

پلاک ۴، طبقه ۳ و ۶ واحد ۷ و ۱۴

تلفن پخش و فروش: ۸۸۸۴۴۹۱۶ - ۸۸۳۲۷۲۵۱ ۰۲۱

حق چاپ برای انتشارات چراغ دانش محفوظ است. هرگونه تکثیر (اعم از چاپ، کپی، فایل الکترونیکی و...) از این اثر بدون اخذ مجوز کتبی از ناشر خلاف قانون بوده و پیگرد قانونی دارد.

فهرست

قانون ثبت اسناد و املاک	۷
باب اول - تشکیلات اداری ثبت.....	۷
باب دوم- ثبت عمومی	۸
فصل اول - اعلان ثبت و تحدید حدود.....	۸
فصل دوم- اعتراض	۱۱
فصل سوم- در آثار ثبت	۱۶
باب سوم- ثبت اسناد	۲۸
فصل اول- مواد عمومی	۲۸
فصل دوم- آثار ثبت اسناد	۳۳
فصل سوم- در امانت اسناد	۳۴
باب چهارم- دفاتر اسناد رسمی.....	۳۶
باب پنجم- اجرای مفاد اسناد رسمی	۳۶
باب ششم- جرائم و مجازات	۳۷
باب هفتم- تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک	۴۲
باب هشتم- مواد مخصوصه	۴۸
از قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک.....	۶۳
از قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی	۶۷
لایحه راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض	۷۱
قانون متمم قانون ثبت و اسناد و املاک.....	۷۵
قانون اصلاح ماده (۱۰۱) قانون شهرداری	۷۹
قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند	۸۳
آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک	۹۳
فصل اول - دفاتر ثبت اسناد و املاک	۹۳
فصل دوم - در شماره‌گذاری املاک و توزیع اظهارنامه	۹۴
فصل سوم - در درخواست ثبت	۹۹

فصل چهارم - در آگهی‌های نوبتی و تحدیدی و تعیین حدود املاک	۱۰۶
فصل پنجم - در اعتراض	۱۱۴
فصل ششم - در ثبت املاک در دفتر املاک و ثبت انتقالات ملک	۱۱۸
فصل هفتم - محققین ثبت	۱۳۰
آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۲۰ قانون ثبت اسناد و املاک	۱۳۱
آیین‌نامه اجرایی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی	۱۳۳
فصل اول - اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی	۱۳۳
فصل دوم - مواد متفرقه	۱۴۲
آیین‌نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب آذرماه سال ۱۳۵۷ ...	۱۴۵
آیین‌نامه اجرایی قانون اصلاح مواد یک و دو و سه	۱۴۹
آیین‌نامه حدود و وظایف و تشکیلات تهیه نقشه املاک	۱۷۶
فصل اول - تعاریف	۱۷۶
فصل دوم - تشکیلات	۱۷۸
فصل سوم - آموزش و تجهیزات	۱۷۸
فصل چهارم - اجرای کاداستر	۱۷۹
آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت	۱۸۲
فصل اول - تعاریف	۱۸۲
فصل دوم - صدور اجراییه	۱۸۶
فصل سوم - ابلاغ	۱۹۱
فصل چهارم - ترتیب اجرا	۱۹۵
فصل پنجم - بازداشت اموال منقول	۲۰۰
فصل ششم - بازداشت اموال نزد شخص ثالث	۲۰۸
فصل هفتم - بازداشت اموال غیرمنقول	۲۱۰
فصل هشتم - ارزیابی	۲۱۵
فصل نهم - در وثیقه	۲۱۷
فصل دهم - در مزایده	۲۲۲
فصل یازدهم - تخلیه و ختم عملیات اجرایی	۲۳۰

فصل دوازدهم - هزینه‌های اجرایی	۲۳۳
فصل سیزدهم - شکایت از عملیات اجرایی و طرز رسیدگی به شکایات	۲۳۶
فصل چهاردهم - امور متفرقه.....	۲۳۷
قانون ثبت اختراعات، طرح‌های صنعتی و علائم تجاری	۲۴۵
فصل اول - اختراعات.....	۲۴۵
فصل دوم - طرح‌های صنعتی	۲۵۷
فصل سوم - علائم، علائم جمعی و نام‌های تجاری.....	۲۶۱
فصل چهارم - مقررات عمومی.....	۲۶۷
آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت اختراعات، طرح‌های صنعتی و علائم تجاری ۲۷۳	
بخش اول- کلیات	۲۷۳
بخش دوم- ثبت اختراعات.....	۲۷۵
فصل اول - تسلیم اظهارنامه	۲۷۵
فصل سوم- بررسی اظهارنامه و ثبت اختراع	۲۸۷
فصل چهارم- صدور پروانه اجباری بهره‌برداری	۲۹۱
فصل پنجم- تغییرات، انتقالات و اعراض در مورد اختراع ثبت شده	۲۹۵
فصل ششم-اعتراض به رد و به تقاضای ثبت و اقامه دعوای ابطال گواهی‌نامه	۲۹۹
فصل هفتم- اظهارنامه بین‌المللی طبق معاهده همکاری در ثبت اختراعات.....	۳۰۲
فصل هشتم- هزینه‌ها	۳۰۳
بخش سوم- ثبت طرح‌های صنعتی	۳۰۴
فصل اول- تسلیم، اصلاح، استرداد، انتقال و ثبت اظهارنامه.....	۳۰۴
فصل دوم- بررسی اظهارنامه و ثبت طرح صنعتی.....	۳۰۹
فصل سوم- تمدید ثبت طرح صنعتی	۳۱۳
فصل پنجم- اعتراض به رد و به تقاضای ثبت و اقامه دعوای ابطال گواهی‌نامه طرح	۳۱۸
بخش چهارم- ثبت علائم	۳۲۱
فصل اول- تسلیم، استرداد، ثبت و رد اظهارنامه	۳۲۱
فصل دوم- بررسی و انتشار آگهی اظهارنامه	۳۲۷
فصل سوم- انتقال، اصلاح و اعتراض به اظهارنامه	۳۲۹
فصل چهارم- ثبت علامت و تمدید ثبت	۳۳۲

فصل پنجم - علامت جمعی	۳۳۶
فصل ششم - تغییرات، انتقالات و اعراض در مورد علامت ثبت شده	۳۳۷
فصل هفتم - ابطال ثبت علامت	۳۴۲
فصل هشتم - ثبت بین المللی علامت براساس موافقت نامه و پروتکل مادرید	۳۴۴
بخش پنجم - مقررات عمومی	۳۴۷
فصل اول - هزینه ها	۳۴۷
فصل دوم - ثبت الکترونیکی و نحوه دسترسی به اطلاعات	۳۴۹
فصل سوم - کمیسیون	۳۵۰
فصل چهارم - اطلاع رسانی و صدور گواهی اصلی و المثنی	۳۵۱
فصل پنجم - تصحیح اشتباهات، تمدید مهلت و ترتیبات انتقال	۳۵۳
فصل ششم - دادخواهی و مقررات مختلف	۳۵۴
ضمائم	۳۵۹
اصلاحیه آئین نامه اجرایی قانون ثبت اختراعات	۳۸۱

قانون ثبت اسناد و املاک

مصوبه ۲۶ اسفند ۱۳۱۰

باب اول - تشکیلات اداری ثبت

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

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

مواد ۳، ۴ و ۵- ملغی شده است.

ماده ۶ (اصلاحی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱)- برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقر هر دادگاه استان هیأتی به نام نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل می شود. هیأت مزبور به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضایی استان رسیدگی می نماید. برای این هیأت یک عضو علی البدل 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 نظامنامه هایی که از طرف وزارت عدلیه تنظیم می شود معین خواهد شد.

ماده ۸- مراجعه به دفاتر املاک برای اشخاص ذی نفع 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 غیر منقول واقع در هر ناحیه اقدام می کند.

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

ماده ۱۱ (اصلاحی ۱۳۱۷/۷/۱۰ و ۱۳۳۷/۱۲/۳)- از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰، تا شصت روز باید متصرفین به عنوان مالکیت و اشخاص مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ نسبت به املاک واقع در آن ناحیه به وسیله اظهارنامه درخواست ثبت نمایند. اداره ثبت مکلف است تا نود روز پس از انتشار اولین آگهی مذکور صورت کلیه اشخاصی را که اظهارنامه داده اند با نوع ملک و شماره ای که از طرف اداره ثبت هر ملک معین شده در روزنامه ها آگهی نماید و این آگهی فقط در دو نوبت به فاصله سی روز منتشر خواهد شد.

مأمور انتشار آگهی ها پس از انتشار و الصاق آگهی باید گواهی انتشار از کدخدای محل یا ژاندارمری یا پاسبان اخذ و تسلیم اداره ثبت نماید و در این

موارد کدخدا و سایر مأمورین دولتی باید به مأمورین ثبت مساعدت نموده و گواهی لازم را به مأمور ثبت بدهند.

تبصره (الحاقی ۱۳۱۷/۷/۱۰) - در مورد اراضی و املاکی که آثار تصرف مالکانه فعلی کسی نسبت به آن‌ها موجود نباشد درخواست ثبت از کسی پذیرفته می‌شود که بر مالکیت یا بر تصرف سابق خود به عنوان مالکیت یا بر تصرف خود به عنوان تلقی از مالک یا قائم‌مقام قانونی، مدارکی داشته باشد.

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

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

ماده ۱۳ و ۱۴ مکرر- به موجب قانون ۱۳۲۲/۳/۱۰ نسخ شده است.

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

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

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

تبصره (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)- هرگاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد تحدید حدود بدون انتشار آگهی با تبعیت از حدود مجاورین به عمل خواهد آمد و در این مورد در صورتی که یک یا چند حد ملک مورد تحدید، از اموال عمومی مربوط به دولت و شهرداری و یا حریم قانونی آن‌ها باشد تحدید حدود با حضور نمایندگان سازمان‌های ذی‌ربط به عمل خواهد آمد و عدم حضور نماینده مزبور مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود.

فصل دوم - اعتراض

ماده ۱۶- هر کس نسبت به ملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز اقامه دعوی نماید. عرض حال مزبور مستقیماً به اداره یا دایره یا شعبه ثبتی که در ضمن اعلان نوبتی معین شده است تسلیم می‌شود در مقابل عرض حال باید رسید داده شود در صورتی که عرض حال در مدت قانونی داده شده باشد اداره ثبت آن را نزد محقق ثبت و یا دفتر محکمه‌ای که مرجع رسیدگی است ارسال می‌دارد اگر اداره ثبت تشخیص دهد که عرض حال خارج از مدت داده شده کتباً نظر خود را اظهار خواهد کرد و به حاکم محکمه ابتدایی محل اطلاع می‌دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری موافق نظامنامه وزارت عدلیه رسیدگی کرده رأی دهد رأی حاکم محکمه ابتدایی در این موضوع قاطع است.

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

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

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

اگر معترض پس از تقدیم عرض حال در مدت شصت روز دعوای خود را تعقیب نکرد (مسکوت گذاشت) محکمه یا محقق ثبت مکلف است به تقاضای مستدعی ثبت قرار اسقاط دعوای اعتراض را صادر نماید از این قرار می توان استیناف داد، رأی استیناف قابل تمیز نیست.

ماده ۱۸ مکرر (الحاقی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱) - 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 وراث را معرفی نماید به تقاضای او به شرح زیر اقدام می شود:

۱. در مورد اول، دادگاه مراتب را به دادستان محل ابلاغ می کند که در صورت وجود وراث محجور نسبت به نصب قیم و تعقیب دعوی اقدام شود، به علاوه موضوع و جریان دعوی را سه دفعه متوالی در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی می نماید. 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 روزنامه های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی خواهد شد و اگر ظرف مدت مقرر از قرار صادر پژوهش خواهی نشود قرار مزبور قطعی و لازم الاجرا است.

۲. در مورد دوم، به وراث شناخته شده اخطار می شود 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 (الحاقی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱) - هرگاه دعوی از طرف یکی از وراث تعقیب شود درخواست‌دهنده 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 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 ۱۹- در صورتی که در جلسه مقرر برای محاکمه یا رسیدگی محقق ثبت معترض یا وکیل او حاضر نشود و مطابق مقررات اصول محاکمات حقوقی به تقاضای مستدعی ثبت عرض‌حال او ابطال گردد تجدید عرض‌حال فقط در ظرف ده روز پس از ابلاغ قرار ابطال برای یک مرتبه ممکن خواهد بود در این مورد عرض‌حال مستقیماً به محقق ثبت یا دفتر محکمه صلاحیت‌دار داده خواهد شد.

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

ماده ۱۹ مکرر (الحاقی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱) - 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 پژوهش‌خواه دادخواست و ضمائم آن به دو نفر از شرکاء یا وراث که سهام زیاده‌تری دارند ابلاغ می‌شود و به علاوه مفاد دادخواست و پیوست‌های آن در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه سه دفعه متوالی آگهی خواهد شد.

هرگاه دعوی در جریان رسیدگی باشد به درخواست هر یک از طرفین دعوی دو نفر از طرف دیگر که سهام زیادتری دارند برای ابلاغ اوراق اختاریه انتخاب و مراتب برای اطلاع سایرین یک نوبت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی می‌شود و در این آگهی و همچنین آگهی مربوط به درج دادخواست باید صریحاً قید شود که برای شرکت در جلسات وقت رسیدگی فقط به دو نفر اشخاص 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 و یا وراثی که سهم زیادتری دارند باید دادخواست و اوراق اختاریه به وکیل ابلاغ شود. در صورتی که وکیل دادگستری در دعوی مداخله داشته باشد ابلاغ اوراق اختاریه به کلیه وکلا الزامی است. در موردی که دادخواست و یا جریان دعوی از طریق انتشار آگهی به عده‌ای از خواندگان ابلاغ می‌شود حضوری بودن حکم صادر نسبت به آنان موکول به دعوت آنان برای شرکت در جلسه دادرسی نمی‌باشد.

ماده ۲۰- مجاوری که نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی حقی برای خود قائل است می‌تواند فقط تا سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تعیین حدود به وسیله اداره‌ی ثبت به مرجع صلاحیت‌دار عرض‌حال دهد. مقررات مواد ۱۶-۱۷-۱۸-۱۹ (به استثنای مدت اعتراض که سی روز است) در این مورد نیز رعایت خواهد شد تقاضاکننده ثبتی که خود یا

نماینده اش در موقع تحدید حدود حاضر نبوده و ملک مورد تقاضای او با حدود اظهار شده از طرف مجاورین مطابق ماده ۱۵ تحدید شده می تواند مطابق مقررات این ماده عرض حال اعتراض دهد.

تبصره (الحاقی ۱۳۵۶/۲/۲۰) - در دعاوی اعتراض به حدود ملک مورد تقاضای ثبت واقع در محدوده قانونی شهرها که تا تاریخ تصویب این قانون مطرح شده است هرگاه اعتراض از طرف غیر مجاور به عمل آمده باشد و همچنین در صورت استرداد دعوی به موجب 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 به اعتراضاتی که بعد از تصویب این قانون به عمل می آید در صورتی که اعتراض از طرف غیر مجاور به عمل آید یا معترض مجاور با حدود تعیین شده در صورت مجلس تحدید حدود سند مالکیت بگیرد یا به موجب سند رسمی از اعتراض خود بدون قید و شرط صرف نظر کند واحد ثبتی مربوط نظر خود را در بی اثر بودن اعتراض به معترض ابلاغ می نماید. معترض می تواند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ نظر مزبور به هیأت نظارت شکایت نماید. رأی هیأت نظارت قطعی است.

در صورتی که اقامتگاه معترض معلوم نباشد نظر واحد ثبتی یک نوبت در روزنامه ای که برای آگهی های ثبتی تعیین شده منتشر می گردد و معترض می تواند ظرف ده روز از تاریخ انتشار آگهی به هیأت نظارت شکایت نماید.

فصل سوم - در آثار ثبت

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

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

در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وراثت ثبت می‌شود که وراثت و انحصار آن‌ها محرز و در سهم‌الارث بین آن‌ها توافق بوده و یا در صورت اختلاف حکم نهایی در آن باب صادر شده باشد.

تبصره- حکم نهایی عبارت از حکمی است که به واسطه طی مراحل قانونی و یا به واسطه انقضای مدت اعتراض و استیناف و تمیز دعوایی که حکم در آن موضوع صادر شده از دعاوی مختومه محسوب شود.

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

ماده ۲۴- پس از انقضای مدت اعتراض، دعوی این‌که در ضمن جریان ثبت تضییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد نه به عنوان عین نه به عنوان قیمت نه به هیچ عنوان دیگر، خواه حقوقی باشد خواه جزایی.

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

ماده ۲۵ (الحاقی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱)- 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 املاک اشتباه مؤثر واقع شده آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه مزبور در آن مؤثر بوده ابطال و جریان ثبت طبق مقررات تجدید یا تکمیل یا اصلاح می‌گردد.

۳. هرگاه در موقع ثبت ملک و یا ثبت انتقالات بعدی صرفاً به علت عدم توجه و دقت نویسنده سند مالکیت و یا دفتر املاک اشتباه قلمی رخ دهد و همچنین در صورتی که ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر سند رسمی یا حکم نهایی دادگاه باشد هیأت نظارت پس از رسیدگی و احراز وقوع اشتباه دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد.

۴. اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت پیش آمده و موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته، بعداً اداره ثبت به آن متوجه گردد در هیأت نظارت مطرح می‌شود و در صورتی که پس از رسیدگی وقوع اشتباه محرز و مسلم تشخیص گردد و اصلاح اشتباه به

حق کسی خلل نرساند، هیأت نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آن را صادر می‌نماید و در صورتی که اصلاح مزبور خللی به حق کسی برساند به شخص ذی‌نفع اخطار می‌کند که می‌تواند به دادگاه مراجعه نماید و اداره ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آن را پس از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه صادر خواهد نمود.

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

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

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

۸. رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرایی با هیأت نظارت است.

تبصره ۱ (الحاقی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱) - در مواردی که بر حسب تشخیص هیأت نظارت مقرر شود که آگهی‌های نوبتی تجدید گردد ظرف سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد که فقط یک نوبت خواهد بود معترضین حق اعتراض خواهند داشت.

تبصره ۲ (الحاقی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱) - در صورتی که اشتباه از طرف درخواست‌کننده ثبت باشد هزینه تجدید عملیات مقدماتی ثبت به طریقی که در آیین‌نامه تعیین خواهد شد به عهده درخواست‌کننده خواهد بود.

تبصره ۳ (الحاقی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱) - رسیدگی هیأت نظارت در موارد مذکور در بندهای یک و دو این ماده تا وقتی است که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد.

تبصره ۴ (الحاقی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱) - آراء هیأت نظارت فقط در مورد بندهای یک و پنج و هفت این ماده بر اثر شکایت ذی‌نفع قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت خواهد بود، ولی مدیر کل ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردی که آراء هیأت‌های نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر به شورای عالی ثبت ارجاع می‌نماید و در صورتی که رأی هیأت نظارت به موقع اجرا گذارده نشده باشد طبق نظر شورای عالی ثبت به موقع اجرا گذارده می‌شود. در مورد ایجاد وحدت رویه نظر شورای عالی ثبت برای هیأت‌های نظارت لازم‌الاتباع خواهد بود.

تبصره ۵ (الحاقی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱) - در مورد بندهای یک و پنج و هفت رأی هیأت نظارت، برای اطلاع ذی‌نفع به مدت بیست روز در تابلوی اعلانات ثبت محل، الصاق و سپس به موقع 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 اجرایی تعقیب می‌گردد.

ماده ۲۵ مکرر (اصلاحی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱) - مرجع تجدید نظر نسبت به آراء هیأت نظارت شورای عالی ثبت خواهد بود که دارای دو شعبه به شرح زیر است:

الف) شعبه مربوط به املاک؛

ب) شعبه مربوط به اسناد.

هریک از شعب مذکور از سه نفر که دو نفر از قضات دیوان عالی کشور به انتخاب وزیر دادگستری و مسئول قسمت املاک در شعبه املاک و مسئول قسمت اسناد در شعبه اسناد تشکیل می‌گردد.

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

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

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

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

ماده ۲۸- هرگاه نسبت به این قبیل املاک به عنوان مالکیت تقاضای ثبت شده و متولی یا نماینده اوقافی که به موجب نظامنامه مکلف به دادن عرض حال اعتراض و تعقیب دعوی و حفظ حقوق وقف یا حبس یا ثلث

باقی است در اثر تبانی به تکلیف خود عمل ننماید به مجازات خیانت در امانت محکوم خواهد شد.

در مواردی نیز که تقاضای ثبت ملک دیگری بدون ذکر حقوق ارتفاعی املاک وقف و حبس و ثلث باقی شده است، هرگاه اشخاص مذکور در فوق در اثر تبانی به تکلیف خود عمل ننمایند به مجازات خائنین در امانت محکوم می‌شوند.

ماده ۲۹- مخارج راجع به ثبت املاک مذکور در فوق در صورتی که ملک مورد تقاضا عایدات نداشته و برای امور خیریه تخصیص داده شده باشد و همچنین مخارج محاکمه اعتراض از محل مبرات مطلقه و موقوفات مجهول‌المصرف داده می‌شود و در صورت عدم کفایت این عایدات مخارج گرفته نخواهد شد.

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

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

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

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

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

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

۳ (اصلاحی ۱۳۱۲/۱۰/۲۸)- در صورتی که در تاریخ اجرای قانون مصوب ۲۱ بهمن ماه ۱۳۰۸ ملک مورد معامله در تصرف انتقال گیرنده بوده و لااقل پنج سال از انقضای موعد حق استرداد تا تاریخ مزبور گذشته باشد مشروط به دو شرط ذیل:

الف) از انقضای موعد حق استرداد تا تاریخ اجرای قانون بهمن ۱۳۰۸ از طرف انتقال دهنده یا قائم مقام قانونی او به وسیله عرض حال یا اظهارنامه رسمی اعتراض به مالکیت انتقال گیرنده نشده باشد؛

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

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

تبصره ۲- در مواردی که مطابق این ماده انتقال دهنده تقاضای ثبت می کند، باید حق انتقال گیرنده را در تقاضانامه خود قید نماید و این حق در ضمن اعلان با تصریح به اسم طرف ذکر خواهد شد.

ماده ۳۴ (اصلاحی ۱۳۸۶/۱۱/۲۹) - در مورد کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده (۳۳) قانون ثبت، راجع به اموال منقول و غیرمنقول، در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر در سند، بدهی خود را نپردازد، طلبکار می تواند از طریق صدور اجراییه وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم کننده سند، درخواست کند.

چنانچه بدهکار ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجراییه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید بنا به تقاضای بستانکار، اداره ثبت پس از ارزیابی تمامی مورد معامله و قطعیت آن، حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی، با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتهن به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به راهن مسترد می نماید.

تبصره ۱ (اصلاحی ۱۳۸۶/۱۱/۲۹) - در مواردی هم که مال یا ملکی، وثیقه دین یا انجام تعهد یا ضمانتی قرار داده می شود مطابق مقررات این قانون عمل خواهد شد.

تبصره ۲ (اصلاحی ۱۳۸۶/۱۱/۲۹) - نحوه ابلاغ اجراییه، بازداشت مازاد مورد رهن و چگونگی ختم عملیات اجرایی و برگزاری مزایده و اعراض

از رهن و سایر موارد به موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف مدت سه ماه از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب رئیس قوه قضاییه خواهد رسید.

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

ماده ۳۴ مکرر - این ماده به موجب قانون اصلاح ماده (۳۴) اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱ و حذف ماده (۳۴) مکرر آن مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۲۹ حذف شده است.

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

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

وجه التزام در صورتی که در محاکم عدلیه مورد مطالبه واقع شود و بیش از صدی ده باشد مازاد از صدی ده تا صدی پانزده نیز مشمول مواد ۴۲ و ۴۴ قانون تسریع محاکمات است و چنانچه صدی ده یا کمتر باشد تمام آن به محکوم‌له داده خواهد شد و هرگاه وجه التزام به وسیله اداره ثبت مأخوذ شود منتهی از قرار صدی ۱۲ در سال است که تماماً به طلبکار داده می‌شود.

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

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

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

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

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

ماده ۴۱ (اصلاحی ۱۳۱۲/۵/۷)- در صورتی که در اثنای مدت عملیات مقدماتی تقاضاکننده ثبت، ملک مورد تقاضا را کلاً یا بعضاً به دیگری منتقل کند انتقال‌دهنده مکلف است تا ده روز از تاریخ انتقال شخصاً یا به توسط وکیل ثابت‌الوکاله در اداره ثبت اسناد حاضر و معامله خود را کتباً اطلاع دهد.

ماده ۴۲- هرگاه مورد انتقال ملکی باشد که نسبت به آن عرض حال اعتراضی داده شده است، انتقال دهنده مکلف است در حین انتقال، انتقال گیرنده را از وجود معترض و در ظرف ده روز از تاریخ انتقال، معترض را از وقوع انتقال و اسم انتقال گیرنده به وسیله اظهارنامه رسمی مسبوق نماید و اگر انتقال دهنده در حین انتقال از اعتراضی که شده است رسماً مطلع نبوده و یا عرض حال اعتراض بعد از انتقال داده شود انتقال دهنده مکلف است در ظرف ده روز از تاریخ اطلاع رسمی، معترض را به وسیله اظهارنامه رسمی از وقوع انتقال و اسم منتقل الیه و انتقال گیرنده را در همان مدت و به همان طریق از وقوع اعتراض مسبوق کند. منتقل الیه به محض ابلاغ اظهارنامه در مقابل معترض قائم مقام انتقال دهنده شده و دعوی بدون تجدید عرض حال به طرفیت او جریان خواهد یافت.

انتقال دهنده‌ای که مطابق مقررات فوق عمل ننماید مسئول هر ضرر و خسارتی خواهد بود که از تخلف او بر انتقال گیرنده یا معترض وارد گردد و مادام که ضرر و خسارت مزبور را جبران نکرده است به تقاضای انتقال گیرنده یا معترض توقیف خواهد شد.

تبصره- هرگاه معترض حقوق ادعاییه خود را به دیگری انتقال دهد آن شخص بدون تجدید عرض حال قائم مقام او شده و از مواعدی که برای معترض در تاریخ انتقال باقی است استفاده خواهد کرد.

ماده ۴۳ (اصلاحی ۱۳۱۲/۵/۷)- هرگاه انتقال به موجب سند عادی بوده و انتقال دهنده معامله خود را به اداره ثبت اطلاع نداده، چنانچه مدت اعتراض باقی است منتقل الیه مطابق مقررات عرض حال می‌دهد و چنانچه مدت منقضی شده، منتقل الیه می‌تواند به وسیله اظهارنامه به انتقال دهنده اخطار نماید. هرگاه مشارالیه معامله را در ظرف مدت ده روز از تاریخ ابلاغ

اخطاریه تصدیق نمود ملک به نام انتقال گیرنده ثبت و الا ملک به نام انتقال دهنده ثبت و انتقال گیرنده به موجب ماده ۱۰۵ و ۱۱۴ می تواند انتقال دهنده را تعقیب نماید.

هرگاه انتقال به موجب سند عادی بوده و انتقال دهنده مطابق ماده ۴۱ عمل نماید و یا انتقال به موجب سند رسمی باشد به ترتیب ذیل عمل خواهد شد: اگر اعلانات نوبتی منتشر نشده، ملک به اسم انتقال گیرنده اعلان می شود و اگر اعلانات در جریان باشد بقیه اعلانات به نام انتقال گیرنده با قید انتقال اصلاح می شود و اگر رجوع به اداره ثبت بعد از اتمام اعلانات باشد ملک به اسم انتقال گیرنده به ثبت خواهد رسید.

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

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

هرگاه قائم مقام قانونی در مدت مقرر دعوی را تعقیب نکرد، محکمه قرار اسقاط دعوا را صادر می کند. این قرار فقط قابل استیناف است.

ماده ۴۵- اگر به واسطه عدم اقدام در مورد مواد ۱۷، ۱۸ و ۱۹ ملکی به ثبت رسیده و بعد معلوم شود عدم تعقیب یا عدم ابراز تصدیق به علت فوت یا جنون یا حجر طرف دعوای با مستدعی ثبت بوده و اخطار مذکور در ماده

فوق هم به اینکه مستدعی ثبت به فوت یا جنون یا حجر عالم بوده، به عمل نیامده است. قائم مقام قانونی متوفی و یا مجنون و یا محجور می تواند در ظرف پنج سال از بابت قیمت ملک و اجور و خسارات در محکمه حقوق به وسیله عرض حال جدید بر علیه مستدعی ثبت اقامه دعوی نماید. مبدأ پنج سال مذکور فوق در مورد وراثت کبیر و وراثی که ولی خاص (پدر یا جد پدری یا وصی منصوب مسلم الوصایه) دارند از تاریخ فوت و در غیر این موارد از تاریخ تعیین قیم یا مدیر تصفیه محسوب می شود. در مورد این ماده چنانچه مستدعی ثبت محکوم گردد و ملک را قبلاً به دیگری انتقال داده و در موقع اجرای حکم مفلس باشد و ثابت شود برای فرار از ادای حق طرف خود را مفلس کرده به حبس تأدیبی از یک سال تا دو سال محکوم خواهد شد. تعقیب جزایی در این مورد منوط به شکایت مدعی خصوصی است و با استرداد شکایت تعقیب موقوف می شود.

باب سوم - ثبت اسناد

فصل اول - مواد عمومی

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

۱. کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد؛
 ۲. کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است.
- ماده ۴۷-** در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی بدانند ثبت اسناد ذیل اجباری است:
۱. کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع اموال غیر منقول که در دفتر املاک ثبت نشده؛

۲. صلح‌نامه و هیبه‌نامه و شرکت‌نامه.

ماده ۴۸- سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد.

ماده ۴۹- وظایف مسئولین دفاتر از قرار ذیل است:

۱. ثبت کردن اسناد مطابق مقررات قانون؛

۲. دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده به اشخاصی که مطابق مقررات، حق گرفتن سواد دارند؛

۳. تصدیق صحت امضاء؛

۴. قبول و حفظ اسنادی که امانت می‌گذارند.

ماده ۵۰- هرگاه مسئول دفتر در هویت متعاملین یا طرفی که تعهد می‌کند تردید داشته باشد باید دو نفر از اشخاص معروف و معتمد حضوراً هویت آنان را تصدیق نموده و مسئول دفتر مراتب را در دفتر ثبت و به امضای شهود رسانیده و این نکته را در خود اسناد قید نماید.

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

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

ماده ۵۳- مسئول دفتر نمی‌تواند اسنادی را که به منفعت خود یا کسانی که در تحت ولایت یا وصایت و یا 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 ۵۴- در مواقعی که مسئول دفتر به واسطه مرض و امثال آن از انجام وظیفه معذور است عمل ثبت به عهده مسئول دفتر دیگری که در آن حوزه مأموریت دارد واگذار خواهد شد.

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

ماده ۵۵- مسئول دفتر باید نمره و تاریخ ثبت را با تعیین دفتری که سند در آن ثبت شده، در روی هر سندی که ثبت می شود قید کرده و به امضای خود معضی و به مهر دایره ثبت برساند.

ماده ۵۶- اسناد باید حرف به حرف از اول تا آخر متن و حاشیه، سجل و ظهر ثبت شود.

ماده ۵۷- مسئول دفتر نباید معاملات اشخاصی را که مجنون یا غیر رشید یا به نحوی دیگر از انحای قانونی ممنوع از تصرف هستند ثبت نماید مگر اینکه معامله به وسیله قائم مقام قانونی اشخاص مزبور واقع شود.

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

ماده ۵۹- شهادت اشخاص ذیل پذیرفته نخواهد شد:

۱. غیر رشید یا محجور؛

۲. کور یا گنگ؛

۳. اشخاص ذی نفع در معامله؛

۴. خدمه مسئول دفتر؛

۵. خدمه اصحاب معامله.