

بِسْمِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مجموعه قوانین ثبت اسناد و املاک



تدوین:

گروه علمی موسسه آموزش عالی آزاد چتر دانش

انتشارات آراءسبز

۱۳۹۲

عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	: مجموعه قوانین ثبت اسناد و املاک/ تدوین گروه علمی موسسه آموزش عالی آزاد چتر دانش.
مشخصات نشر	: تهران: آراء سبز، ۱۳۹۲.
مشخصات ظاهری	: ۲۴۸ ص؛ ۱۱ × ۱۷ س.م.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۶۳۸۱-۴۹-۷
وضعیت فهرست نویسی	: فیپا
موضوع	: ثبت -- قوانین و مقررات -- ایران
شناسه افزوده	: موسسه آموزش عالی آزاد چتر دانش
رده بندی کنگره	: الف ۱۳۹۲ / KMH۵۶
رده بندی دیویی	: ۳۴۶/۵۵۰۴۳۸
شماره کتابشناسی ملی	: ۳۱۰۸۸۳۴

نام کتاب	: مجموعه قوانین ثبت اسناد و املاک
ناشر	: آراء سبز
تدوین	: گروه علمی موسسه آموزش عالی آزاد چتر دانش
طراح جلد	: شیرین حیدری مقدم
صفحه آرا	: شهرام خلخالی
نوبت و سال چاپ	: اول - ۱۳۹۲
لیتوگرافی	: تندیس نقره ای
چاپ و صحافی	: تندیس نقره ای
شمارگان	: ۲۰۰۰
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۶۳۸۱-۴۹-۷
قیمت	: ۵۸۰۰ تومان

مرکز پخش: تهران - خیابان انقلاب - خیابان ۱۲ فروردین - کوچه نوروز - پلاک ۲۰

تلفن: ۶۶۴۱۱۶۲۶ - ۶۶۴۸۹۰۵۹

کلیه حقوق برای مؤلف و ناشر محفوظ است.

- قانون ثبت اسناد و املاک ۶
- قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک ۶۶
- آیین نامه قانون ثبت املاک ۷۱
- قانون تمدید مهلت مقرر در تبصره ۶ ماده ۱ اصلاحی ماده ۱۴۷
- قانون ثبت اسناد و املاک ۱۱۲
- قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از
- قانون ثبت اسناد و املاک ۱۱۳
- آیین نامه اجرایی قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف
- موادی از قانون ثبت ۱۲۱
- قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۴۹
- آیین نامه هیأت تشخیص موضوع ماده (۱۴۵) قانون ثبت ۱۵۲
- آیین نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت
- و شورای عالی ۱۵۶
- آیین نامه اجرایی تبصره (۳) ماده (۲) قانون اصلاح مواد (۱۴۷)
- و (۱۴۸) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک کشور ۱۶۷
- آیین نامه اجرایی صدور اسناد مالکیت اراضی کشاورزی ۱۷۰
- قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا
- اعتراض آن‌ها در مراجع قضایی از بین رفته است. ۱۷۴
- قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد
- سند رسمی ۱۷۶
- لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب دی ماه
- ۱۳۳۳ کمیسیون های مشترک دو مجلس با اصلاحیه های بعدی ۱۸۷

- قانون ثبت املاک در مناطق عشایری ۱۹۴
- قانون متمم قانون ثبت املاک در مناطق عشایری ۱۹۶
- قانون صدور اسناد مالکیت اراضی مشمول اصلاحات ارضی در
روستاها و شهرهای مشمول ۱۹۸
- آیین‌نامه اجرایی قانون صدور اسناد مالکیت اراضی مشمول اصلاحات
ارضی در روستاها و شهرهای مشمول ۱۹۹
- قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سر دفتران و دفتریاران ۲۰۱
- آئین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی ۲۲۵
- قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی ۲۳۸
- آیین‌نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی ۲۴۲

مقدمه ناشر

رشته حقوق با تمام شاخه‌ها و گرایش‌هایش به عنوان یکی از پرطرفدارترین رشته‌های دانشگاهی کشور، تعداد بسیار کثیری از دانشجویان علوم انسانی را به خود جلب نموده است. دانشجویانی که پس از تحصیل وارد عرصه خدمت گردیده و در مناصب و جایگاه‌های گوناگون به ایفای وظیفه مشغول می‌گردند. منابع علمی که در دانشکده‌های حقوق مبنای کار قرار گرفته و تحصیل دانشجویان بر مدار آنها قرار دارد، در واقع مجموعه کتب و جزواتی هستند که در طول سالیان متمادی کمتر تغییر یافته و از صورتی به صورت دیگر تبدیل پیدا کرده‌اند. این در حالی است که نیاز مبرم دانش پژوهان به مجموعه‌های پربار و سودمند، امری غیر قابل انکار است. به این ترتیب ضرورت تدوین کتب غنی و ارزشمند برای رفع نیازهای علمی دانشجویان این رشته و نیز رشته‌های قریب به حقوق، باید بیش از گذشته مورد توجه قرار گیرد. کتبی که از یک سو روزآمدی و از سوی دیگر تناسب با نیاز دانش پژوهان در آن‌ها مورد لحاظ ناشر و نویسنده قرار داشته باشد. موسسه آموزش عالی آزاد چتردانش به عنوان مجموعه‌ای پیشگام در امر تولید کتب آموزشی روزآمد و غنی توانسته است گام‌های موثری در همراهی با دانشجویان رشته حقوق بردارد. این موسسه افتخار دارد که با بهره‌مندی از تجربیات فراوان خود و با رصد دقیق نیازهای علمی دانشجویان اقدام به تولید آثاری نماید که مهم‌ترین دستاورد آن‌ها تسهیل آموزش و تسریع یادگیری باشد. امید است که در این مسیر بتواند با ارائه خدمات درخشان، شایستگی‌های خود را به اثبات رساند.

فرزاد دانشور
مدیر مسئول انتشارات

قانون ثبت اسناد و املاک (مصوب ۲۶ اسفند ماه ۱۳۱۰ شمسی)

باب اول: تشکیلات اداری ثبت

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

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

ماده ۳- در هر اداره یا دایره ثبت به تناسب توسعه آن یک یا چند نفر محقق ثبت برای رفع اختلافات و اعتراضات ناشی از تقاضای ثبت املاک معین خواهد شد.

ماده ۴- انتخاب محققین ثبت از بین مستخدمین وزارت عدلیه مطابق نظامنامه که وزارت عدلیه تنظیم خواهد نمود به عمل می‌آید.

ماده ۵- حدود صلاحیت و طرز رسیدگی محققین ثبت به موجب نظامنامه معین خواهد شد در مواردی که رأی محقق ثبت قابل استیناف است محکمه بدایت مرجع استینافی خواهد بود و رسیدگی تمیزی حکم محکمه بدایت مطابق قوانین عمومی در محکمه استیناف به عمل خواهد آمد.

ماده ۶- برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت املاک و ثبت اسناد و املاک در مقر هر دادگاه استانی هیأتی به نام هیأت

نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او 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 قضائی 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.^۱

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

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

باب دوم: ثبت عمومی

فصل اول: اعلان ثبت و تحدید حدود

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

ماده ۱۰- قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه، حدود ناحیه مزبور و اینکه املاک واقعه در آن ناحیه باید به ثبت برسد به وسیله اعلان درجراید به اطلاع عموم خواهد رسید. اعلان مزبور در ظرف سی روز سه مرتبه منتشر می شود.

ماده ۱۱- از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ده تا شصت روز باید متصرفین به عنوان مالکیت و اشخاص مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ نسبت به املاک واقع در آن ناحیه به وسیله اظهارنامه درخواست ثبت نمایند. اداره ثبت مکلف است تا نود روز پس از انتشار اولین آگهی مذکور صورت کلیه اشخاصی را که اظهارنامه داده اند با نوع ملک و شماره ای که از طرف اداره ثبت برای هر یک معین شده در روزنامه ها آگهی نماید و این آگهی تا ۶۰ روز فقط در دو نوبت به فاصله سی روز منتشر خواهد شد مأمور انتشار آگهی ها پس از انتشار و الصاق آگهی ها 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.^۱

تبصره- در مورد اراضی و املاکی که آثار تصرف مالکانه فعلی کسی نسبت به آن‌ها موجود نباشد درخواست ثبت از کسی پذیرفته می‌شود که مالکیت یا بر تصرف سابق خود به عنوان مالکیت یا بر تصرف خود به عنوان مالکیت یا بر تصرف خود به عنوان تلقی از مالک یا قائم مقام قانونی مدارکی داشته باشد چنانچه تقاضای ثبت نسبت به این قبیل املاک به یکی از عناوین مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ باشد در صورتی تقاضای ثبت پذیرفته می‌شود که تقاضاکننده مدارکی بر عنوان مذکور یا بر تصرف سابق خود به آن عنوان و یا بر تصرف کسی که تقاضاکننده قائم مقام قانونی او محسوب می‌شود داشته باشد.^۲

ماده ۱۲- نسبت به املاکی که مجهول المالك اعلان شده اشخاصی که

۱- اصلاحی مصوب ۱۳۱۷/۱۰.

۲- الحاقی مصوب ۱۳۱۷/۱۰.

حق تقاضای ثبت دارند می توانند در ظرف دو سال از تاریخ اجرای این قانون تقاضای ثبت نمایند و پس از گذشتن مدت دو سال معاملات راجع به آن املاک قبل از تقاضای ثبت در دفتر اسناد رسمی پذیرفته نمی شود و صدی ۲۵ از حق الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد و نسبت به املاکی که آگهی نوبتی آن منتشر نشده از تاریخ انتشار آگهی نوبتی مذکور در ماده ۱۱ معاملات این املاک به 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 الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد.^۱

مواد ۱۳ و ۱۳ مکرر - ملغی شده است.^۲

ماده ۱۴- تعیین حدود املاک واقعه در هر ناحیه متدرجاً به ترتیب نمره املاک مطابق نظامنامه وزارت عدلیه به عمل می آید و تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین، برای روز تعیین حدود به وسیله اعلان احضار می شوند. این اعلان لااقل بیست روز قبل از تعیین حدود یک مرتبه در جراید منتشر می شود به علاوه مطابق نظامنامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.

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

هر گاه مجاورین نیز در موقع تعیین حدود حاضر نشوند و به این

۱- اصلاحی مصوب ۱۳۲۲/۳/۱۰.

۲- به موجب قانون مصوب ۱۳۲۲/۳/۱۰.

جهت حدود ملک تعیین نگردد اعلان تحدید حدود نسبت به آن املاک تجدیدمی‌شود و اگر برای مرتبه دوم نیز تقاضاکننده و مجاورین هیچ یک حاضر نشده و تحدید حدود به عمل نیاید حق الثبت 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 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 سازمان های ذیربط به عمل خواهد آمد و عدم حضور نماینده مزبور مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود.^۱

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 دائره 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 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.

رای حاکم محکمه ابتدایی در این موضوع قاطع است.

ماده ۱۷- هر گاه راجع به ملک مورد تقاضای ثبت بین تقاضاکننده و دیگری قبل از انتشار اولین اعلان نوبتی دعوایی اقامه شده و در جریان باشد کسی که طرف دعوی با تقاضاکننده است باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز تصدیق محکمه را مشعر به جریان دعوی به اداره ثبت تسلیم نماید والا 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- در صورت فوت معترض به ثبت، اعم از این که تاریخ فوت قبل یا بعد از اجرای این قانون باشد هرگاه معترض علیه نتواند تمام یا بعضی از وراثت 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 وراثت محجور، نسبت به نصب قیم و تعقیب دعوا اقدام شود و

به علاوه، موضوع و جریان دعوا 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 ۹۰ روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی، دعوا تعقیب نشود قرار سقوط دعوا صادر می 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 وارث شناخته شده اخطار می شود در صورتی که در مقام تعقیب دعوا باشد ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه، به تقدیم درخواست تعقیب مبادرت کند. در مورد شناخته نشده و همچنین وارث شناخته شده که با صدور و ابلاغ اخطاریه، دعوا را مسکوت گذاشته باشد به طریق مذکور در بند یک عمل خواهد شد.^۱

تبصره- هرگاه دعوا از طرف یکی از وراث تعقیب شود درخواست دهنده باید دلیل مثبت وراث خود را پیوست و میزان سهم الارث خود را صریحاً در برگ درخواست قید نماید. در مواردی که درخواست تعقیب فاقد شرایط فوق باشد به متقاضی اخطار می شود 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 دعوا صادر خواهد شد.^۲

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

۱- (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

۲- (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

به تقاضای مستدعی ثبت عرض حال او ابطال گردد تجدید عرض حال فقط در ظرف ده روز پس از ابلاغ قرار ابطال برای یک مرتبه ممکن خواهد بود- در این مورد عرض حال 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 عرض حال رد می‌شود مفاد این ماده لازم‌الرعایه است.

ماده ۱۹ مکرر- هرگاه مالکیت متقاضیان ثبت با دعوای اعتراض دارای منشأ واحد بوده و تعداد متقاضیان و یا معترضین و یا وراث آنان بیش از ۱۵ نفر باشد به درخواست معترض یا پژوهشخواه، دادخواست و ضامناً آن به دو نفر از شرکا یا وراثی که سهم زیادتری دارند ابلاغ می‌شود و به علاوه، مفاد دادخواست و پیوست‌های آن در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه، سه دفعه متوالی آگهی خواهد شد. هرگاه دعوا در جریان رسیدگی باشد به درخواست هر یک از طرفین دعوا، 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 دعوا و پاسخ‌لوايح و وقت رسیدگی مطلع شوند و یا به وسیله وکیل دادگستری

در دادرسی شرکت نمایند. اگر بعضی از شرکای ملک یا وراث، ولو آن که سهم کم ترین 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 اخطاریه به وکیل ابلاغ شود. در صورتی که وکیل دادگستری در دعوا مداخله داشته باشد ابلاغ اوراق اخطاریه به کلیه وکلا الزامی است. در موردی که دادخواست و یا جریان دعوا از طریق انتشار آگهی به عده ای از خواندگان ابلاغ می شود حضوری بودن حکم صادر نسبت به آنان موکول به دعوت آنان برای شرکت در جلسه دادرسی نمی باشد.^۱

ماده ۲۰- مجاوری که نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی حقی برای خود قائل است می تواند فقط تا سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود به وسیله اداره ثبت به مرجع صلاحیتدار عرض حال دهد.

مقررات مواد ۱۶، ۱۷، ۱۸، 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- در دعوی اعتراض به حدود ملک مورد تقاضای ثبت واقع در محدوده قانونی شهرها که تا تاریخ تصویب این قانون مطرح شده 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 با 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 شکایت نماید.^۱

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 می شود.

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 اینکه ملک

مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت.

در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وراثت ثبت می‌شود که وراثت و انحصار آن‌ها محرز و در 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- حدود صلاحیت و وظایف هیأت نظارت بدین قرار است:

۱- هرگاه در اجرای مقررات این 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 می گردد.

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 نهائی دادگاه باشد هیأت نظارت پس از رسیدگی و احراز و 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 می شود 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 می نماید و در صورتی که اصلاح مزبور خللی به حق کسی برساند به شخص ذینفع اخطار می کند که می تواند به دادگا مراجعه نماید و اداره ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آن را 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 ارتفاق 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 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 اجرائی با هیأت نظارت است.^۱

تبصره ۱- در مواردی که بر حسب تشخیص هیأت نظارت مقرر شود که آگهی‌های نوبتی تجدید گردد ظرف سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد که فقط یک نوبت خواهد بود معترضین حق اعتراض خواهند داشت.^۲

تبصره ۲- در صورتی که اشتباه از طرف درخواست کننده ثبت باشد هزینه تجدید عملیات مقدماتی ثبت به طریقی که در آیین نامه تعیین خواهد شد به عهده درخواست کننده خواهد بود.^۳

تبصره ۳- 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.^۴

تبصره ۴- آرای 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 آرای هیأت‌های نظارت، متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد، موضوع را برای رسیدگی

۱- اصلاحی مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸.

۲- الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸.

۳- الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸.

۴- الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸.

و اعلام نظر به شورای عالی ثبت ارجاع می نماید و در صورتی که رأی هیأت نظارت به موقع اجرا گذارده نشده باشد طبق نظر شورای عالی ثبت به موقع اجرا گذارده می شود. در مورد ایجاد وحدت رویه، نظر شورای عالی ثبت برای هیأت های نظارت لازم الاتباع خواهد بود.^۱

تبصره ۵- 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 شود.

وصول شکایت از ناحیه ذینفع، چنانچه قبل از اجرای رأی باشد اجرای رأی را موقوف می نماید 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 می گردد.^۲

ماده ۲۵ مکرر- مرجع تجدیدنظر نسبت به آراء هیأت نظارت، شورای عالی ثبت خواهد بود که دارای دو شعبه به شرح زیر است:

الف- شعبه مربوط به املاک.

ب- شعبه مربوط به اسناد.

هر یک از شعب مذکور از سه نفر که دو نفر از قضات دیوان عالی کشور به انتخاب وزیر دادگستری و مسئول قسمت املاک در شعبه املاک و مسئول قسمت اسناد در شعبه اسناد تشکیل می گردد.^۳

۱- الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸.

۲- الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸.

۳- اصلاحی مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸

تبصره ۱ و ۲ و ۳ ملغی شده است.^۱

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 ومعاملات 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 بایدعرض حال اعتراض داده و حقوق وقف و حبس و ثلث باقی را حفظ کنند به موجب نظامنامه وزارت عدلیه معین خواهد شد.

ماده ۲۸- هر گاه 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.

۱- به موجب قانون مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸.