

جزوه «حقوق ثبت»

و «قانون دفاتر اسناد رسمی و آیین نامه آن» (مصوب ۱۳۹۹ با اصلاحات و الحاقات تا ۱۴۰۲/۳)

(مجلسی منتخب و آزمونی از قوانین و مقررات ثبتی با اعمال قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول «لازم الاجراء از تیر ۱۴۰۳»)
«به همراه توضیحات ذیل هر ماده و بخشنامه های ثبتی و تست های آزمون های اخیر (تا سوالات طرح شده در حقوق ثبت سردفتری ۱۴۰۳)»

جمع آوری و تنظیم: دکتر امید ملاکریمی (وکیل پایه یک دادگستری و عضو هیأت علمی دانشگاه)

به کوشش انور یوسفی

- ویژه آزمون های وکالت مرکز وکلای قوه قضاییه، سردفتری اسناد رسمی، اختبار کانون های وکلا، دفتریاری، استخدامی سازمان ثبت اسناد و املاک و کارشناسان رسمی دادگستری.
- به واژه «مهم» در ابتدای مواد یا نکات دقت فرمایید؛ چون به حسب اینکه چند بار آن ماده یا نکته در آزمون ها تکرار شده کلمه «مهم»، عبارت «بسیار مهم» و همینطور عبارت «بسیار بسیار مهم» تأکید شده است! این موضوع، مزیت مهم این جزوه است.
- دقت کنید خطوط زیر متون، از کجا شروع و تا کجا ادامه دارد؛ این به «بهتر خوانی» و «تثبیت مطلب در ذهن تان» کمک می کند!
- حقوق ثبت «با ضریب ۳» و قانون دفاتر اسناد رسمی و آیین نامه مربوط «با ضریب ۳» دو ماده امتحانی «آزمون انتخاب سردفتر اسناد رسمی» است و با مطالعه این جزوه تضمین می کنم که تست های این دو ماده امتحانی را بالای ۹۰ درصد خواهید زد!

موفقیت در آزمون های حقوقی آرزوی شیری نی است؛ این موفقیت هیچ معجون جادویی یا فرمول سری ندارد! این نخستین بار است که کامل ترین و ساده ترین «جزوه حقوق ثبت» به صورت رایگان قابل دریافت است. این جزوه به روشی ساده - اما شگفت انگیز - موفقیت شما را در ماده امتحانی «حقوق ثبت» تضمین می کند. به عبارت از کتاب «کیمیاگر» نوشته پائولو کوئیلو رو براتون می آرم: «وقتی با تمام وجود و از درون، چیزی را می خواهید تمام کائنات دست در دست هم می دهند تا خواسته شما را اجابت کنند. آرزوها، زبان خداوند هستند، در این جهان، حقیقتی بزرگ وجود دارد، هر کس که باشی یا هر عملی که از تو سر می زند و وقتی چیزی را از ته قلبت بخواهی آنگاه این خواسته تو از وجود این جهان سرچشمه می گیرد و تو مأمور انجام آن می شوی» خواستم بگویم که اگر این جزوه به دست شما رسیده، حکمتی در آن است!

مهم: آخرین نسخه بروزرسانی شده این جزوه را قبل پرینت از وبسایت «MollaKarimi.ir» بگیرید.

آخرین بروزرسانی: زمستان ۱۴۰۳

داستان من! امید ملاکریمی هستم مدرس دانشگاه، عضو هیأت علمی و وکیل پایه یک دادگستری و همینطور تدوین‌کنندهٔ جزوات آزمون‌های حقوقی. می‌خواهم به داستان جالب براتون تعریف کنم، یادمانه زمانی که مدرک کارشناسیم رو گرفتیم خب اوون موقع مثل الان اینجوری در فضای مجازی فایل‌های صوتی یا جزوات در دسترس نبود؛ یه دوستی داشتم که توی کلاسای یکی از مؤسسات آموزشی که توی تهران بود شرکت کرده بود و سر کلاس جزواتی را که اساتید می‌گفتن رو با یه خط خیلی بدی نوشته بود؛ خلاصه من هم که توان شرکت در اوون کلاس‌ها در اون زمان نداشتم ازش خواهش کردم که کپی اون‌ها رو در اختیارم بگذاره، بهم گفت که من اوومدم توی یه خونه‌ای که در شهرستان دارم و برای آزمون وکالت می‌خونم و دسترسی و امکان تهیه کپی ندارم؛ گفت که برو فلان آدرس توی تهران (که آدرس همون مؤسسه آموزشی بود) برو واحد انتشاراتش و جزوات رو بخر! خوشحال شدم و رفتم اونجا، به آقای مُسْتی توی قسمت تکثیر یا همون واحده انتشارات اون مؤسسه نشسته بود و تا گفتم جزوهٔ فلان اساتید رو می‌خواهم بهم گفت دانشجوی مؤسسه هستی؟ گفتم که نه! گفت ببین پسر جون! اینجا یه مؤسسه است که داره کار تجاری انجام می‌ده اینجوری که مثلاً استاد یه جزوهٔ ۲۰۰ صفحه‌ای میده به من که تکثیر کنم و بدم به دانشجویهای همین مؤسسه که کلاس‌های اوون استاد در اوون درس خاص رو شرکت کردن؛ حرفش رو قطع کردم بهش گفتم: «می‌تونم خواهش کنم که همین جزوه‌ها رو به من بدین؟» گفت: «وایسا هنوز حرفم تموم نشده!»؛ گفتم: «ببخشید، بفرمایید!» ادامه داد که «اون استاده که جزوهٔ ۲۰۰ صفحه‌ای تایی رو در اختیار دانشجویها قرار داده اینجوری نیست که کل کلید یا فرمول یا دستورالعمل قبولی رو بده به دست من که تکثیر شه!» ادامه داد که: «همون استاد به بچه‌ها سر کلاس می‌گه که بنویسن و جزوهٔ دست‌نویس می‌شه مکمل این جزوهٔ تایی و گفت جالب‌تر اینکه در همین جزوه تاپ‌شد هم ایراداتی وجود داره که سرکلاس به بچه‌ها می‌گه که اصلاحش کن!» ادامه داد: «بعلا اینجوری‌اس!»؛ خیلی ناراحت شدم از اینکه چرا باید اوون‌هایی که به این کلاس دسترسی دارن یا توان مالی دارن قبول بشن، از طرف دیگه هم از اون دوستم ناراحت شدم که چرا منو پیچوند! زنگ زدم بهش گفتم ماجرا از این قراره؛ متوجه کاری که باهام انجام داده بود شد، خواست جبران کنه، بهم گفت پاشو بیا اینجا و از جزوات نُت‌برداری کن، البته باز نگفت که بهت کپی‌ها رو می‌دم! شاید حق داشت چون هزینه کرده بود و نمی‌خواست یه رقیب اضافه بشه! منم که «مُصر بودن» و «پیگیر بودن» اَصَن تو ذاتمه کوبیدم رفتم اونجا؛ پنج ساعت توی راه بودم و خلاصه بهم محبت کرد و سه شبانه‌روز ازم پذیرایی کرد و یک دونه از این میزهایی که مُلاها دارن بهم داد که بشینم و یادداشت‌برداری کنم؛ بعد از اینکه کازم تموم شد و با اتوبوس در مسیر برگشت بودم در حالی که داشتم به انگشت بزرگ دست راستم که کبود شده بود (اینقدر که نوشته بودم!) نگاه می‌کردم توی این فکر بودم که اگه یکی این رفیقی که من داشتم رو نداشتم و امکان حضور در این کلاس‌ها رو هم به جهت عدم توانایی مالی نداشتم مسلماً از پیشرفت باز می‌موند و البته نتیجه، این می‌شد که فقر و زندگی کردن توی نقاط دورافتاده و محروم باعث باز موندن آدم‌های مُستعد می‌شه، البته بگذریم که معدود اساتیدی هم هستند که همه چیز رو در مادیات می‌دونن و اون‌ها هم در خصوص عدم پیشرفت این آدم‌های مستعد مسؤولند؛ تو همین فکر بودم که یهو یه جمله از یکی از معلم‌هام یادام اومد، گفته بود که: «اگر با خدا وعده کنی که به بخشی از کارت رو در آینده به اون‌هایی که نیاز به خدمت تو دارن تَبَرُّعاً خیر کنی جواب خوبی می‌گیری»، خلاصه به اون بزرگ‌بابا («خدا» رو می‌گم) قول دادم که اگه قبول بشم یک به ده پول حاصله از وکالت یا قضاوت و همینطور یک‌دهم از زمانم رو به تدوین جزوات رایگان اختصاص بدم؛ اینجوری شد که سال بعدش، خبر شیرین قبولیم رو بعد از مادرم، به خودش (یعنی خدا) دادم و گفتم بهش که: «از فردا، اجرای وعده‌م رو شروع می‌کنم الان ده سال از اون روز می‌گذره و من تمام جزوات مورد نیاز برای قبولی در آزمون‌های حقوقی رو کامل کردم؛ البته بگم که من نه یک به ده؛ بلکه نه به ده مالم و وقتی رو به این مهم اختصاص دادم و البته خدا در تمام این سال‌ها آدم‌هایی رو سر راهم گذاشت که بهم کمک کردن و وجودشون مایهٔ رحمت بود؛ خلاصه اینکه به گفته قرآن «رحمت خدا به نیکوکاران نزدیک است!» و من دست‌های او را در کلیهٔ امورم دیدم؛ امروز که این متن را برای اولین بار می‌خونید خرسندم از اینکه جزواتم روزانه صدها مرتبه دائلود می‌شود و خدا را شاکرم که داوطلبان از کامل بودن و بی‌نقص بودن اون‌ها صحبت می‌کنن؛ من تردید ندارم که مطالعهٔ جزواتم برای موفقیت در آزمون‌ها (البته در کنار خواندن قانون) کافی است. این جزوات کاملاً رایگان است (و دائماً بروز می‌شه) و یه خواهش از شما دارم که فقط یکی از جزوات رو دائلود کنید و اگه به معجزهٔ اون‌ها پی بردین اون‌ها رو به دوستانتون معرفی کنین، من برای گسترش این کار خیر به کمک شما نیاز دارم؛ بدون وجود شما محاله که به این منابع کنکوری دست پیدا کنند. البته بدونید این کار خیر شما هم بهتون برمی‌گرده!

تصمیم گرفتم که برای این درس که داوطلبان برای فراگیری آن دچار مشکل بوده و متأسفانه به منبع جامع و ساده‌فهم دسترسی نداشته و بعضاً درگیر تشتت منابع می‌شوند جزوهٔ کاملی رو تهیه کنم که شرح روان و بیانی ساده دارد. سعی بر آن شده که جامعیت در کنار اختصار بشیند و مطالب به نحوی تدوین شود که نظم منطقی اوون به سردرگمی تبدیل نشه. مطالعه‌ی این جزوه به دانشجویان دورهٔ کارشناسی و کارشناسی ارشد و **علی‌الخصوص داوطلبان شرکت در آزمون‌های تخصصی حقوقی** مانند آزمون‌های کارشناسی ارشد، وکالت مرکز وکلای قوهٔ قضائیه، سردفتری و اختیاری توصیه می‌شود. ضمناً باید بگم: ده‌ها جزوهٔ سَبْک و روان حقوقی که به طور شگفت‌انگیزی شیوا و گیرا و رسا توضیح دادم و قول می‌دم که اگه فقط یکی از اوون‌ها رو از سایتم (www.mollakarimi.ir) بگیرید و مطالعه کنید به جزواتم اعتیاد پیدا می‌کنید! در آخر، باید بگم که جزوات سایت **MollaKarimi.ir** و حتی این نوشته دائماً با توجه به سرفصل‌های جدید و آخرین تغییرات قوانین، به روز می‌شه و چنانچه پی‌دی‌اف یا نسخهٔ چاپ‌شدهٔ جزوه رو در دست دارید بهتره مجدداً از سایت، نسخهٔ به روز رو دائلود کنید. ضمناً ما کارگاهی داریم که متفاوت از بقیهٔ کارگاه‌هاست! اسم کارگاه ما، «کارگاه تولید محتوای حقوقی» است که می‌تونید اینستاگرام ([@vekalatyar](https://www.instagram.com/vekalatyar)) و تلگرام ما ([@omidmollakarimi](https://www.telegram.com/@omidmollakarimi)) رو دنبال کنید تا کلی محتوای حقوقی خوب رو به رایگان مشاهده و دریافت کنید.

توجه: این جزوه برای تدریس در دانشگاه‌ها و مؤسسات آموزشی توسط معلم (امید ملاکریمی) تهیه و تکثیر شده و جنبهٔ انتفاعی نداشته و تکثیر و نسخه‌برداری از آن، بدون قصد سودجویی و «تنها با ذکر منبع» مجاز می‌باشد، در غیر این صورت، قانوناً ضامن آور است. نگارنده، سپاسگزار خوانندگانی خواهد بود که نظرات، پیشنهادات و انتقادات خود را پیرامون این نوشتار از طریق ایمیل «mollakarimi.omid@gmail.com» بیان فرمایند.

تقدیم به تمام کسانی که تابه حال هیچ‌به‌آن تقدیم نشده است؛ تقدیم به کنمان!

در این جزوه تلاش شده است مجموعه‌ای کامل و به‌روز از «حقوق ثبت اسناد و املاک» (با حذف قوانین و مقررات منسوخ و متروک) جمع‌آوری گردد. تمرکز بر تنقیح قوانین و مقررات از مزایای این جزوه است که حاشیه‌نویسی ذیل آنها به فهم متون کمک می‌کند. غالباً در مجموعه‌های جمع‌آوری شده تحت عنوان حقوق ثبت، گردآوری‌کننده، حجم زیادی از قوانین و مقررات را پشت هم و بدون ارجاعات مرتبط و حاشیه‌نویسی علمی می‌آورد و اساساً اولین مشکلی که فراگیران با آن مواجه می‌شوند این است که آیا فلان ماده یا موضوع را باید بخوانیم و یا زائد است. این مجموعه، هرآنچه ضروری و معتبر است را به صورت منظم و مختصر گردآوری کرده است. دیگر مزیت این جزوه، توجه به نکات نگارشی و ویرایشی است. تمامی تست‌های سنوات اخیر آزمون‌های مرتبط دیده شده و در قالب نکات مهم، ذیل مادهٔ مربوطه ذکر شده است؛ با اطمینان ادعا می‌کنیم، خلاصه‌تر، منقح‌تر و ساده‌تر از این منبع، برای آزمون‌های سردفتری، مرکز وکلای قوه و اختبار نداریم!

جهت عدم مطالعهٔ موارد زائد، توجه به جدول ذیل با توجه به آگهی‌های آزمون‌های سردفتری و مرکز وکلا توصیه می‌شود:

مرکز وکلا	سردفتری	عناوین قوانین و مقررات
✓	✓	قانون ثبت اسناد و املاک
✓	✓	آیین‌نامه قانون ثبت املاک
✓	✓	قانون افراز و فروش املاک مشاع
✓	✓	آیین‌نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع
✓	✓	قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی
✓	✓	آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی
✓	✓	قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی
x	✓	قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته است
x	✓	لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض
x	✓	آیین‌نامه اجرایی رسیدگی به اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی و مواد متفرقه
x	✓	قانون تملک آپارتمان‌ها
x	✓	آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها
x	✓	قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور
x	✓	آیین‌نامه اجرایی قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور
x	✓	قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سر دفتران و دفتریاران
x	✓	آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران
x	✓	قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی
x	✓	آیین‌نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی
x	✓	آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی
x	✓	مجموعه بخشنامه‌های ثبتی
—	—	تست آزمون سردفتری و مرکز وکلای قوه قضاییه

تعریف حقوق ثبت: «حقوق ثبت از مجموعه قوانین و مقرراتی تشکیل خواهد شد که ناظر بر ثبت املاک و اسناد است. موضوع ثبت املاک، بحث از وجود عینی و تثبیت آن است. حال آنکه در ثبت اسناد، اساساً کار سردفتر اسناد رسمی ممکن است به وجود آوردن رابطه حقوقی باشد که قبلاً وجود نداشته است. در واقع علت حضور مراجعان در دفترخانه اسناد رسمی، ایجاد و ثبت یک رابطه حقوقی است.»

ثبت املاک (اموال غیرمنقول به ویژه املاک)، ثبت اسناد (مربوط به اموال منقول و غیرمنقول، تعهدات، قراردادهای و...)، ثبت شرکت‌ها، ثبت نام تجاری، ثبت احوال، ثبت اختراع و طرح‌های صنعتی، ثبت مالکیت‌های معنوی و حقوقی ناشی از فکر و اجرای اسناد از شاخه‌های حقوق ثبت است.

دامنه شمول قانون ثبت: با توجه به تعریف حقوق ثبت و نیز قانون ثبت اسناد و املاک (مصوب ۱۳۱۰) با اصلاحات و الحاقات آن، عمده محور و موضوع ما در قانون ثبت دو چیز است: ۱- ثبت املاک؛ ۲- ثبت اسناد. اگرچه در قانون ثبت، در رابطه با ثبت شرکت‌ها، نام تجاری، احوال، اختراع و طرح‌های صنعتی نیز مقررات مرتبط ذکر شده است.

ثبت املاک

املاک: مفرد آن ملک است؛ ملک از نظر حقوق ثبت و در رابطه با ثبت املاک، عبارت است از مال غیرمنقول؛ البته نه به معنای عام آن که در مواد ۱۲ الی ۱۸ قانون مدنی آمده است، بلکه به معنای اخص آن که در عرف هم «ملک و املاک» نامیده می‌شود و فقط شامل زمین و بنای احداثی در آن است. حال، به تبیین اصطلاحات «ثبت عادی» و «ثبت عمومی» می‌پردازیم:

• ثبت اختیاری یا ثبت عادی (تقاضای فردی) = به موجب تقاضانامه:

اولین قانون مربوط به ثبت اسناد در ایران در سال ۱۲۹۰ هـ.ش به تصویب رسید. اولین قانون ثبت اسناد و املاک را می‌شود به سال ۱۳۰۲ هـ.ش نسبت داد. در مقررات قانون ۱۳۰۲ به موجب قوانینی که در مورد ثبت املاک در سال‌های ۱۳۰۵، ۱۳۰۶ و ۱۳۰۷ تصویب شد به تدریج اصلاحاتی به عمل آمد. قانون بعدی ثبت اسناد و املاک در سال ۱۳۰۸ هـ.ش وضع گردید. در سال ۱۳۰۸، قوانین و مقررات ثبتی قبلی، نسخ و این قانون جدید، جایگزین آن شد. تا سال ۱۳۰۸ هـ.ش، ثبت املاک، **اختیاری** بود. با تجربه‌ای که در اجرای مقررات «قانون ثبت عادی» به دست آمد معلوم شد که ثبت عادی نمی‌تواند هدف‌های مورد نظر قانون‌گذار را برآورده کند.

در اسفندماه ۱۳۱۰ هـ.ش، قانون جدیدی، جایگزین قانون ثبت اسناد و املاک قبلی گردید و همان قانون با اصلاحاتی که بعداً در بعضی مواد آن به عمل آمد، در حال حاضر نیز اجرا می‌گردد. به موجب این قانون، مقررات «ثبت عادی»، ملغی و ثبت املاک، اجباری شد؛ یعنی به استناد قانون ثبت کنونی، ثبت عادی منسوخ گردیده است. قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ به قانون ثبت عمومی [اجباری] معروف شد.

• ثبت اجباری یا ثبت عمومی (به صورت همه‌گیر مثلاً مناطق معینی را یک‌دفعه به ثبت می‌رسانند) = به موجب اظهارنامه:

قانون ثبت اسناد و املاک در ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ هـ.ش تصویب و در اول فروردین سال ۱۳۱۱ به مرحله اجرا گذاشته شد و طی آن قانون، ثبت املاک، **اجباری** اعلام گردید. طبقه قانون ۱۳۱۰ که به وسیله «اظهارنامه»^۱، مالکان را به ثبت ملک دعوت می‌کند، در اصطلاح، «ثبت عمومی» [یا اجباری] نامیده می‌شود. آیین‌نامه این قانون در سال ۱۳۱۱ هـ.ش به تصویب رسید. آیین‌نامه اجرایی یادشده تا سال ۱۳۱۷ هـ.ش معتبر بود و در سال ۱۳۱۷ هـ.ش، آیین‌نامه دیگری (آیین‌نامه قانون ثبت املاک) به تصویب رسید. قانون ثبت اسناد و املاک (مصوب ۱۳۱۰ هـ.ش) و آیین‌نامه مربوط به آن (مصوب ۱۳۱۷ هـ.ش) با اصلاحات آن تا به امروز معتبر است.

^۱ بین «ثبت املاک» و «ثبت اسنادی» که مربوط به اموال غیرمنقول است تفاوت وجود دارد.

^۲ اظهارنامه ثبتی، فرم مخصوصی است که متقاضیان ثبت «بعد از شماره‌گذاری املاک» آن را تکمیل کرده و امضاء کرده و ضمیمه اصل مدارک مالکیت، به اداره ثبت محل، تحویل و به این طریق، درخواست ثبت می‌کنند.

در واقع، از تاریخ ۱۳۱۰ ه‍.ش، در مناطق اعلام‌شده، ثبت املاک جنبه اجباری پیدا کرد؛ به عبارت بهتر، در این موارد، ثبت املاک حق مالکین محسوب نمی‌گردد؛ بلکه نوعی تکلیف برای آنان است. اساساً برای همین است که می‌گویند حقوق ثبت املاک از لحاظ موضوعی داخل در قلمرو حقوق عمومی است.

سؤال: حقوق ثبت - اعم از ثبت املاک یا ثبت اسناد - در زمره «حقوق عمومی» طبقه‌بندی می‌شود یا «حقوق خصوصی»؟
قواعد موجود در حقوق عمومی معمولاً از نوع قاعده آمره است؛ اما قواعد حقوق خصوصی خصلت آمرانه نداشته و تابع اراده و قصد افراد است. از این منظر، در پاسخ به سؤال فوق، ضمن رعایت احتیاط باید قائل به تفکیک شد. در پاره‌ای از موارد (نظیر تعلق حقوق دولتی بر ثبت و نیز تنظیم اسناد مطابق قواعد، مقررات و موارد مشابه) حقوق ثبت جزو حقوق عمومی است حال آنکه در برخی از موارد (همانند نقش اراده متعاملین در تنظیم اسناد) حقوق ثبت بیشتر به سمت حقوق خصوصی تمایل دارد.

همانطور که گفتیم از ۱۳۱۱ به بعد در مناطق اعلام‌شده، ثبت املاک جنبه اجباری پیدا کرد اما در ثبت اسناد، اصل بر اختیاری بودن تنظیم اسناد است؛ مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد (مثلاً قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳) لذا حقوق ثبت اسناد از لحاظ توجه به خواست و اراده متعاملین و متقاضیان تنظیم و ثبت سند در قلمروی حقوق خصوصی تعریف خواهد شد.

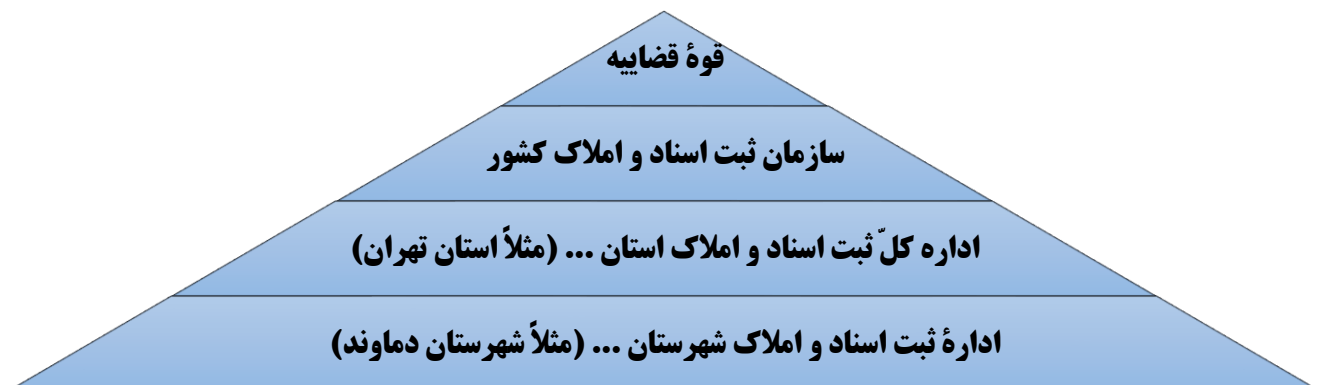
قانون ثبت اسناد و املاک

مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ با اصلاحات سال ۱۳۹۴ و الحاقات بعدی تا ۱۳۹۹/۱۲/۲۶

باب اول - تشکیلات اداری ثبت

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

- ✓ طبق «قانون تبدیل اداره کل ثبت اسناد و املاک کشور به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور» (مصوب ۱۳۵۲/۲/۳) عنوان «اداره کل ثبت اسناد و املاک» به «سازمان ثبت اسناد و املاک کشور» تغییر یافت. این سازمان، وابسته به قوه قضاییه است و رئیس سازمان، معاون رئیس قوه قضاییه است. رئیس سازمان ثبت (عالی‌ترین مقام سازمان) به مدت ۵ سال از طرف رئیس قوه قضاییه منصوب می‌گردد.
- ✓ در مرکز هر استان یک «اداره کل ثبت اسناد و املاک» تأسیس شده که به تعداد استان‌های کشور می‌باشد؛ ادارات کل ثبت اسناد و املاک هر استان، قائم‌مقام و جانشین سازمان ثبت در استان مربوطه هستند. در شهرستان‌ها نیز یک «اداره ثبت» زیر نظر اداره کل ثبت استان مربوطه انجام وظیفه می‌کند؛ ادارات ثبت اسناد و املاک هر شهرستان، قائم‌مقام و جانشین اداره کل استان در آن شهرستان هستند.



- ✓ در صورت وسعت جغرافیایی به منظور تسهیل در امور ثبت اسناد و املاک، در شهرهای بزرگ به ویژه در مراکز استان‌ها، ادارات ثبت اسناد و املاک شهرستان به مناطق و نواحی مختلف تقسیم می‌شوند.

✓ سازمان ثبت **چهار معاونت** دارد که عبارت‌اند از:

۱. معاونت امور اسناد
۲. معاونت امور املاک و کاداستر

۳. معاونت توسعه فناوری و خدمات الکترونیک ثبتی

۴. معاونت راهبردی، توسعه مدیریت و منابع

ماده ۲ (مهم) - 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.

- ✓ «مأمورین ثبتی (اعم از مدیران، نمایندگان و کارمندان ثبت اسناد و املاک)» و «مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی (البته با کمی اغماض)» به عنوان **مأمورین ثبت** تلقی می‌گردند.
- ✓ **مسئولین و صاحبان دفاتر اسناد رسمی** با ابلاغ و اجازه قانون، به تصدی مربوطه اقدام خواهند نمود گرچه از حیث امور استخدامی و دریافت حقوق از **کارمندان دولت** محسوب نمی‌گردند. در ابلاغ مذکور [در حکم آنها]، صلاحیت نام‌برداران از لحاظ مکانی تعیین می‌گردد.
- ✓ این ماده به صلاحیت محلی **مأمورین ثبت و سردفتران اسناد رسمی** مربوط است. صلاحیت این مأمورین از نظر انجام وظیفه، منحصر به محلی است که در آنجا مأموریت دارند. با این تفاوت که در **مورد ثبت املاک** بایستی به حوزه‌ای مراجعه شود که ملک در حوزه آن قرار دارد لیکن در **مورد تنظیم اسناد رسمی**، صلاحیت تنظیم سند توسط سردفتر، صلاحیت کشوری است؛ اما سردفتر نمی‌تواند دفتر خود را به خارج از حوزه صلاحیت خود انتقال داده و در آنجا مبادرت به تنظیم و ثبت سند نماید.
- ✓ دفاتر اسناد رسمی در حوزه مأموریت خود می‌توانند اسناد مربوط به املاکی را که در خارج از حوزه دفتر مأموریت خود واقع است ثبت بنمایند. صاحبان دفاتر ازدواج و طلاق نیز می‌توانند ازدواج و طلاق اشخاصی را که در خارج از حوزه آن‌ها ساکن هستند ثبت نمایند.
- ✓ اقدامات صاحبان دفاتر اسناد رسمی خارج از حدود اختیاراتشان اثر قانونی ندارد. اقدام صاحبان دفاتر اسناد رسمی در خارج از حدود اختیاراتشان در جهت تنظیم اسناد، فقط اعتبار سند عادی را به اسناد تنظیمی خواهد داد.
- ✓ **ثبت املاک** تنها باید در اداره ثبت محل وقوع ملک انجام گیرد؛ لذا ثبت املاک در غیر آن محل فاقد آثار قانونی است. به عنوان مثال: ملکی که در تهران واقع شده است فقط در اداره ثبت تهران قابلیت ثبت دارد.
- ✓ اگر سردفتر با نادیده گرفتن قوانین، مبادرت به تنظیم اسناد مغایر با مقررات نماید خود رأساً حق ابطال آن اسناد را نداشته؛ لذا ابطال صرفاً به موجب حکم قطعی دادگاه میسر خواهد بود. به عنوان مثال، چنانچه سردفتر مدتی نامحدود برای اعمال خیار ضمن عقد در نظر گیرد گرچه فعل مذکور موجب بی اعتباری سند است، اما سردفتر رأساً اختیار ابطال سند را ندارد و آن سند به خودی خود ابطال نمی‌گردد.
- ✓ اگر سردفتری در تهران مبادرت به ثبت معامله مالی غیرمنقولی که در قم قرارداد آن تنظیم شده بنماید، آن سند معتبر بوده و واجد آثار قانونی است.
- ✓ ثبت ملکی که در خمین (استان مرکزی) واقع شده توسط اداره ثبت اصفهان فاقد اثر قانونی است.

مواد ۳، ۴ و ۵ با توجه به اینکه در حال حاضر در تشکیلات ثبت «محقق ثبت» وجود ندارد ملغی شده است.

ماده ۶ (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) (مهم) - برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقر هر دادگاه [تجدیدنظر] استان، هیأتی به نام هیأت نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه [تجدیدنظر] استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل می‌شود. هیأت مزبور به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضایی استان رسیدگی می‌نماید. برای این هیأت یک عضو علی‌البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد.

هیأت نظارت:

- ✓ در جریان ثبت ملک گاهی بین اشخاص و اداره ثبت، اختلاف حاصل می‌شود؛ مرجع رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبتی «هیأت نظارت» است.
- ✓ الان هیأت‌های نظارت در ادارات کل ثبت استان تشکیل می‌گردد و جلسات آن حداقل دو بار در هفته خواهد بود و ترکیب اعضای اصلی آن متشکل از سه نفر: رئیس ثبت استان [مدیر کل ثبت استان] یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر استان به انتخاب رئیس قوه قضاییه می‌باشد.

- ✓ قلمرو صلاحیت مکانی هیأت نظارت، حوزه ثبتی استان مربوطه است نه حوزه ثبتی که قوه قضاییه تعیین می‌کند.
- ✓ رئیس قوه قضاییه نمی‌تواند از قضات دیوان عالی کشور برای عضویت در هیأت نظارت انتخاب نماید.
- ✓ صلاحیت هیأت نظارت در مورد اختلافات: باید یک طرف اختلاف، اداره ثبت و طرف دیگر، اشخاص باشند.
- ✓ آرای هیأت نظارت یا باید به اتفاق آراء صادر شود و یا اگر به اتفاق آراء صادر نشده باشد، نظر اقلیت به طور مشروح و مستدل باید در آن قید شود.

- ✓ با توجه به نظریه شماره ۴۲۱ مورخ ۵۹/۹/۱۱ شورای نگهبان که در تفسیر اصل ۱۲۷ قانون اساسی صادر گردیده است، انتخاب قضات هیأت نظارت و شورای عالی ثبت به عهده شورای عالی قضایی است و اکنون که قوه قضاییه، جانشین شورای عالی قضایی گردیده، انتخاب قضات عضو هیأت نظارت و شورای عالی ثبت بر عهده رئیس قوه قضاییه (و نه وزیر دادگستری) می‌باشد.

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

- ✓ اولین آیین‌نامه قانون ثبت املاک، مصوب ۱۳۱۷/۸/۱۷ وزیر دادگستری است و اصلاحات و الحاقات بعدی آن - از جمله «آیین‌نامه اصلاح موادی از آیین‌نامه قانون ثبت» مصوب رئیس قوه - در این جزوه آمده است.
- ✓ ماده ۱ آیین‌نامه قانون ثبت، دفاتری که می‌بایست در هر اداره ثبت موجود باشد را برشمرده است. این دفاتر، مجلد بوده و تمام صفحات دفاتر به استثنای دفتر توزیع اظهارنامه و دفتر املاک مجهول‌المالک و دفتر آمار می‌بایست توسط دادستان و نماینده وی، شماره‌گذاری، مهر و امضاء گردیده و مجموع صفحات آن را در صفحه اول و آخر قید شود.
- ✓ قانون‌گذار در بحث ثبت اجباری املاک، برای دو دفتر ثبت املاک و ثبت قنوت اهمیت خاصی قائل شده است و به همین جهت عنوان می‌دارد که در شهرستان‌ها این دو دفتر می‌بایست در دو نسخه تهیه و پس از ثبت املاک و قنوت یک نسخه از آن به مرکز ارسال تا در جای امن نگهداری شود، البته در اصلاحیه سال ۱۳۸۰ مقرر گردیده دفتر یادشده یک نسخه باشد لیکن از مندرجات دفاتر یادشده میکروفیلم یا اسکن تهیه و به مرکز ارسال گردد.

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

- ✓ در حال حاضر، منظور از «وزارت عدلیه»، «قوه قضاییه» است.
- ✓ «دفتر املاک» یکی از مهم‌ترین دفاتر اداره ثبت است که در آن، نام صاحبان املاک ثبت می‌شود. به موجب ماده ۲۱ قانون ثبت، قبل از صدور سند مالکیت، مالکیت مالکین املاک در این دفتر قید و ثبت می‌شود. ثبت اجباری املاک توسط «سازمان ثبت اسناد و املاک کشور» در سطح منطقه‌ای صورت می‌گیرد؛ یعنی در هر استان، «اداره کل ثبت اسناد و املاک» تشکیل می‌شود و چون هر استان از چندین شهرستان و بخش تشکیل شده است؛ لذا ادارات ثبت در شهرستان‌ها و دوائر ثبتی در بخش‌ها ایجاد خواهد شد. هر اداره یا دایره ثبتی، دارای نقش عملکردی در منطقه مربوطه بوده و برای ثبت اجباری املاک بایستی دارای دفاتری باشد.

باب دوم - ثبت عمومی

فصل اول - اعلان ثبت و تحدید حدود

- برای ثبت املاک در کشور ما دو شیوه وجود داشته است: ۱: ثبت عادی (اختیاری): در این روش، هر زمان که مالک اراده می‌کرد یا اداره ثبت لازم می‌دید، اقدام به ثبت املاک می‌شد؛ ۲: ثبت عمومی (اجباری): در این نوع از ثبت املاک، اختیار ثبت ملک از مالک سلب و اداره ثبت رأساً مبادرت به ثبت املاک می‌نمایند؛ بنابراین در این روش اولاً ثبت، الزامی و اجباری است، ثانیاً تقاضای ثبت با اظهارنامه به عمل می‌آید، ثالثاً ثبت املاک از طریق ثبت عمومی و به صورت همه‌گیر است؛ یعنی ثبت ملک، قبل از اینکه سازمان بخواند مناطق معینی را به یک‌باره به ثبت برساند به تقاضای اشخاص صورت نمی‌گیرد.

در عملیات مقدماتی ثبت ابتدا با اعلام آمادگی ثبت محل، حوزه ثبتی به نواحی مختلف تقسیم می‌گردد و برای اینکه مردم در جریان ثبت عمومی قرار گرفته و اقدام به دریافت و عودت اظهارنامه نمایند، اداره ثبت محل (از طریق سلسله‌مراتب) ضمن دادن آگهی و پلاک کوبی از مالکان دعوت

می‌کند که با دریافت اظهارنامه و تکمیل و عودت آن به همراه سایر اسناد و مدارک، اقدام به تثبیت مالکیت املاک خود نمایند تا برای اداره ثبت مشخص گردد که چه اشخاصی، مالک چه املاکی هستند. در ثبت املاک نباید حقوق اشخاص ثالث نادیده گرفته شود. به همین جهت، صورت اسامی افرادی که اظهارنامه را عودت نموده‌اند، توسط اداره ثبت آگهی می‌شود تا اگر کسی اعتراض داشته باشد، به اعتراض وی رسیدگی گردد. ممکن است در این مرحله، اعتراضی به اصل ملک واصل نشود.

اداره ثبت محل پس از صدور و انتشار آگهی تحدیدی در روز تعیین شده، پلاک‌های ثبتی را تحدید می‌نماید. در جریان این عملیات افراد می‌توانند پس از تنظیم صورتمجلس تحدید حدود، نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی اعتراض نمایند که همانند اعتراض به اصل مالکیت می‌بایست مراتب اعتراض را به اداره ثبت ارسال دارند. در صورت عدم اعتراض به اصل مالکیت و عدم اعتراض به حدود و حقوق ارتفاقی، پیش‌نویس سند مالکیت تنظیم و ملک در دفتر املاک به ثبت می‌رسد که به مجموع این اقدامات، «عملیات مقدماتی ثبت املاک» می‌گویند:



اقدامات ثبت املاک که با تعامل اداره ثبت، مالکین عرصه، اعیان، حدود و حقوق ارتفاقی صورت می‌گیرد، محدود به همین چهار مرحله است و بقیه موارد، یعنی اقدامات بعد از ثبت ملک نظیر صدور سند مالکیت، مربوط به دوائر ثبت اسناد می‌باشد.

ماده ۹ (اصلاحی ۱۳۳۷) (مهم) - در نقاطی که اداره ثبت موجود است از تاریخ اجرای این قانون و در سایر نقاط پس از تشکیل اداره یا دایره ثبت، وزارت عدلیه، حوزه هر اداره یا دایره ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیرمنقول واقع در هر ناحیه اقدام می‌کند.

• آگهی ثبت عمومی:

✓ ثبت اجباری املاک توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در سطح منطقه‌ای صورت می‌گیرد. ثبت املاک به موجب قانون ثبت ۱۳۱۰ به صورت «ثبت عمومی» یا همان «ثبت اجباری» است؛ در این روش ثبت املاک، ابتدائاً اداره ثبت از طریق نشر آگهی به مردم اطلاع می‌دهد که املاک واقع در فلان بخش ثبتی از فلان شهرستان را می‌خواهد ثبت کند و از تاریخ معلومی مبادرت به توزیع اظهارنامه می‌کند و از اشخاص می‌خواهد با تکمیل اظهارنامه و عودت آن به اداره ثبت، تقاضای ثبت ملک خود را نمایند. قبل از این قانون طریق ثبت عادی املاک رایج بود. در این طریق، عملیات ثبت با تقاضای مالک شروع و ادامه می‌یافت و مالکین بر خلاف ثبت عمومی، اجباری برای ثبت املاک نداشتند. از مهم‌ترین موارد مندرج در آگهی موضوع ماده ۹، «تعیین محدوده اجباری ثبت املاک (قطعه یا بخشی که برای ثبت عمومی در نظر گرفته شده است)» و «معین شدن روز انتشار آگهی ماده ۱۰ قانون ثبت (آگهی ثبت مقدماتی)» می‌باشد.

✓ اولین آگهی که در اجرای ثبت عمومی انتشار می‌یابد، آگهی ثبت عمومی یا آگهی موضوع ماده ۹ قانون ثبت می‌باشد. این آگهی به منظور اطلاع عموم از اجرای ثبت عمومی منتشر می‌شود؛ به عبارت بهتر، آگهی ثبت عمومی جهت اطلاع مالکین منتشر می‌گردد.

- ✓ مهم: پیش‌نویس آگهی موضوع مادهٔ ۹ در ۶ نسخه تهیه و به امضای رئیس سازمان ثبت می‌رسد.
- ✓ مهم: آگهی ثبت عمومی فقط در یک نوبت و در روزنامه‌های کثیرالانتشار چاپ و منتشر می‌گردد.
- ✓ در آگهی ثبت عمومی ضمن معرفی حدود بخش یا قطعه‌ای که قرار است ثبت عمومی در آن محدوده انجام شود، تاریخ نشر آگهی مقدماتی موضوع مادهٔ ۱۰ قانون ثبت نیز در آن درج گردیده و شماره‌گذاری و پلاک کوبی و توزیع اظهارنامه اقدام می‌گردد.
- ✓ حوزه ثبتی، محدوده عملیاتی و اجرایی یک واحد ثبتی است.
- ✓ ثبت املاک به موجب قانون ثبت اسناد و املاک (مصوب ۱۳۱۰)، الزامی است؛ مگر در مواردی که قانون، آن را اختیاری بداند.
- ✓ مقصود از اموال غیرمنقول در مادهٔ ۹ قانون ثبت، فقط اراضی و اعیان ایجادشده بر روی اراضی که ملک یا حبس یا وقف یا مورد نذر یا وصیت باشند و نیز قنات و آب رودخانه‌ها و نه‌رهای منشعب از آنهاست. حقوق ارتفاقی و حقوق واگذارشده نسبت به اعیان از قبیل: رُقبی، عُمری و سُکنی و معاملات راجع به انتقال منافع ملک، قابل ثبت می‌باشد.
- ✓ گرچه در مادهٔ ۹ قانون ثبت، ذکری از انتشار آگهی نشده است اما در دو مادهٔ ۵ و ۳۶ آیین‌نامه قانون ثبت املاک ۱۳۱۷ به لزوم انتشار آگهی ثبت عمومی اشاره گردیده است. به همین جهت در فاصله مدت مقرر در دو مادهٔ ۹ و ۱۰ قانون ثبت، اداره ثبت (مجری عملیات مقدماتی ثبت) کارهای بعدی نظیر تهیه اظهارنامه، پلاک و غیره را تدارک می‌بیند. ضمناً اداره ثبت محل، موضوع ثبت املاک را به اداره اوقاف اطلاع می‌دهد و اداره اوقاف محل نیز مکلف است مراتب را به متولیان موقوفات عام‌المنفعه محل اطلاع دهد تا زمانی که نوبت اول آگهی ثبت مقدماتی (آگهی موضوع مادهٔ ۱۰ قانون ثبت) منتشر خواهد شد آنان برای تثبیت موقوفه ظرف سی روز با دادن اظهارنامه به ثبت محل اقدام نمایند.
- ✓ ثبت املاک، از بی‌نظمی ناشی از مالکیت اشخاص به ویژه نسبت به اموال غیرمنقول جلوگیری می‌کند و راه معاملات معارض بسته می‌شود.
- ✓ ماده ۱۰ (بسیار مهم) - قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه، حدود ناحیه مزبور و اینکه املاک واقعه در آن ناحیه باید به ثبت برسد به وسیلهٔ اعلان در جراید به اطلاع عموم خواهد رسید. اعلان مزبور در ظرف ۳۰ روز ۳ مرتبه منتشر می‌شود.
- آگهی ثبت مقدماتی:
- ✓ در روز تعیین شده در آگهی ثبت عمومی، آگهی ثبت مقدماتی منتشر خواهد شد.
- ✓ آگهی موضوع مادهٔ ۱۰ که معروف به «آگهی مقدماتی» می‌باشد، بعد از انتشار آگهی ثبت عمومی، ظرف مدت سی روز، سه مرتبه در اول و پانزدهم و سی‌ام ماه در روزنامه‌های کثیرالانتشار منتشر و سپس عملیات ثبت عمومی در آن بخش ثبتی شروع می‌شود؛ بنابراین آگهی مزبور در ظرف یک ماه، سه نوبت به فاصلهٔ پانزده روز انتشار می‌یابد؛ بنابراین مجموع بازهٔ زمانی انتشار آگهی ثبت مقدماتی، یک ماه خواهد بود.
- ✓ تاریخ انتشار اولین آگهی ثبت مقدماتی، ابتدای مهلت درخواست ثبت است. این تاریخ، مبداء مهلت تقاضای ثبت (دریافت و عودت اظهارنامه) حساب می‌شود.
- ✓ اگر اول ماه، روز انتشار اولین آگهی ثبت مقدماتی باشد، آگهی بعدی، به فاصلهٔ ۱۵ روز از اول ماه، در وسط ماه و آگهی سوم، آخر ماه منتشر می‌شود.
- ✓ در آگهی ثبت مقدماتی باید حدود ناحیه ثبتی و املاک واقع در آن ناحیه که باید ثبت گردد، درج و اعلان (آگهی) گردد.
- ✓ در مفاذ آگهی ثبت مقدماتی به کسانی که حق درخواست ثبت دارند تذکر داده می‌شود «اگر شخصی در مهلت مقرر (۶۰ روز) درخواست ثبت ننماید ملک تحت تصرف او به عنوان مجهول‌المالک اعلان می‌گردد»؛ یعنی هر ملکی که در ظرف مهلت مقرر قانونی، اظهارنامه آن عودت نشود - چه اصلاً اظهارنامه دریافت نشود و چه اظهارنامه دریافت شود ولی عودت نشود - مجهول‌المالک تلقی خواهد شد.

✓ اظهارنامه ثبتی، شیوه رسمی تقاضای اجباری ثبت ملک است. اداره ثبت مجری عملیات ثبتی، در بازه زمانی انتشار آگهی موضوع ماده ۹ و ۱۰، پلاک (قطعه فلزی مستطیل شکلی که دارای یک شماره اصلی و یک شماره فرعی می‌باشد^۳)، اظهارنامه و سایر ادوات را تهیه می‌کند.

✓ در آگهی [ثبت] مقدماتی تصریح می‌شود، از زمان تاریخ انتشار اولین آگهی، عملیات مقدماتی ثبت از قبیل شماره‌گذاری املاک و نصب پلاک و توزیع اظهارنامه شروع خواهد شد. به عبارت دیگر، نماینده ثبت در روز انتشار اولین آگهی موضوع ماده ۱۰ برای شماره‌گذاری، پلاک کوبی و دادن اظهارنامه به محل مراجعه می‌کنند.

ماده ۱۱ (اصلاحی ۱۳۳۷/۱۲/۳) (بسیار مهم) - 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 داده‌اند با نوع ملک و شماره‌ای که از طرف اداره ثبت برای هر ملک معین شده در روزنامه‌ها آگهی نماید و این آگهی تا شصت روز فقط در دو نوبت به فاصله سی روز منتشر خواهد شد. مأمور انتشار آگهی‌ها پس از انتشار و الصاق آگهی‌ها 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 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 یا بر تصرف کسی که تقاضاکننده، قائم مقام قانونی او محسوب می‌شود داشته باشد.

• آگهی نوبتی:

✓ «آگهی‌های موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت» موسوم به «آگهی‌های نوبتی» است.

✓ صدر ماده تأکید دارد: اولاً مهلت درخواست و تقاضای ثبت (مهلت دریافت و عودت اظهارنامه)، ۶۰ روز از تاریخ اولین آگهی موضوع ماده ۱۰ است. ثانیاً متصرفین به عنوان مالکیت و اشخاص مذکور در مواد ۲۷ و ۳۲ قانون ثبت باید تقاضای ثبت کنند.

✓ اداره ثبت موظف است تا ۹۰ روز پس از انتشار اولین آگهی [ثبت] مقدماتی، آگهی نوبتی موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت را در مورد املاک واقع در بخش ثبتی مندرج در آگهی مقدماتی منتشر نماید. اداره ثبت تکلیف دارد ظرف ۹۰ روز از اولین انتشار آگهی مقدماتی، صورت اسامی تمامی عودت‌دهندگان اظهارنامه ثبتی را با نوع و میزان مالکیت و شماره فرعی و اصلی ملک آگهی نماید.

✓ مهم: آگهی‌های نوبتی (آگهی‌های موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت) فقط در دو نوبت به فاصله سی روز منتشر می‌گردد.

✓ پذیرش اظهارنامه از متقاضی ثبت ملک تا وقتی است که آگهی نوبتی منتشر نشده است.

✓ مطابق ماده ۱۱ قانون ثبت علاوه بر انتشار آگهی باید نسبت به الصاق آگهی در اماکن مربوطه نیز اقدام شود که به آن آگهی الصاقی نوبتی گویند. فلسفه انتشار آگهی نوبتی این است که اگر کسی نسبت به «ملک مورد تقاضای ثبت» اعتراض دارد در مهلت قانونی ۹۰ روزه اعتراض خود را تقدیم کند.

✓ صدور آگهی نوبتی برای این است که اسامی اشخاصی که درخواست ثبت کرده‌اند و مشخصات آنچه درخواست ثبت آن شده است، به اطلاع عموم برسد تا هر کس نسبت به درخواست ثبت مذکور اعتراض داشته باشد در مهلت ۹۰ روز از نشر آگهی نوبتی اقدام شود که به آن آگهی الصاقی نوبتی گویند. معترض ثبتی تا زمان انتشار اولین آگهی نوبتی حق اعتراض و مراجعه به اداره ثبت را ندارد.

✓ یک نسخه از آگهی‌های الصاقی نوبتی و تحدیدی به ادارات دارائی، راه و شهرسازی، منابع طبیعی، آب و برق، اوقاف، سازمان زمین شهری، شهرداری و ... باید ارسال گردد.

^۳ محتمل است یک ملک، دارای شماره اصلی و فرعی باهم نباشد و ممکن است صرفاً دارای یک شماره اصلی باشد و شماره فرعی ممکن است متعاقباً به پلاک اصلی داده شود. این امکان وجود ندارد که یک ملک بدون اینکه دارای شماره اصلی باشد صرفاً دارای شماره فرعی باشد.

- ✓ در مورد املاک مجهول‌المالک، برای انتشار آگهی نوبتی، رعایت دستور ماده ۵۹ آیین‌نامه قانون ثبت املاک ضروری است و باقی مطالب درباره آگهی نوبتی املاک مجهول‌المالک، عیناً مانند سایر املاک است.
- ✓ قبل از اصلاحیه آیین‌نامه قانون ثبت در سال ۱۳۸۰، نوبت اول آگهی نوبتی علاوه بر روزنامه‌های کثیرالانتشار باید در روزنامه رسمی هم درج می‌شد؛ اما طبق اصلاحات جدید هیچ آگهی ثبتی در روزنامه رسمی چاپ نمی‌شود، لذا هر دو نوبت آگهی در روزنامه کثیرالانتشار درج می‌گردد.
- ✓ در آگهی نوبتی، حقوق ارتفاقی ذکر نمی‌شود اما در زیر آگهی نوبتی قید می‌شود که حقوق ارتفاقی در روز تعیین یا تحدید حدود، مشخص می‌شود. بعداً می‌گوییم در «صورتمجلس تحدید حدود» اینکه اعتراض به «حدود و حقوق ارتفاقی» وجود دارد ذکر می‌شود. انتشار آگهی‌های نوبتی به منظور تثبیت اصل ملک است؛ یعنی مشخص می‌شود که متقاضی، مالک آن ملک می‌باشد یا نه و تثبیت حدود و حقوق و حدفاصل ملک بعداً در موقع تحدید حدود صورت می‌گیرد.
- ✓ سوال: چه کسی مسئول صحت تنظیم و چاپ آگهی نوبتی است؟ رئیس اداره ثبت و مدیر روزنامه.
- ✓ چنانچه اشتباه مؤثری در آگهی نوبتی رخ دهد، آگهی اصلاحی در یک نوبت منتشر می‌شود.
- ✓ درخواست‌های ثبت قبول‌شده (اظهارنامه تنظیم گردیده) املاک، تاریخ انتشار آگهی‌های نوبتی آنها به شرح ذیل است:
۱. درخواست‌های ثبت قبول‌شده در فروردین و اردیبهشت و خرداد هر سال در اول مرداد همان سال.
 ۲. درخواست‌های ثبت قبول‌شده در تیر و مرداد و شهریور هر سال در اول آبان ماه همان سال. مثلاً ملکی در تاریخ ۱۴۰۳/۴/۱۲ قبول ثبت شده (اظهارنامه تنظیم شده)؛ تاریخ انتشار آگهی‌های نوبتی آن، ۱۴۰۳/۸/۱ و ۱۴۰۳/۹/۱ می‌باشد.
 ۳. درخواست‌های ثبت قبول‌شده در مهر و آبان و آذر هر سال در اول بهمن همان سال.
 ۴. درخواست‌های ثبت قبول‌شده در دی و بهمن و اسفند هر سال در اول اردیبهشت سال بعد. مثلاً اظهارنامه ملک پلاک ۸/۱۲ که در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۲ پذیرفته شده است، تاریخ انتشار آگهی نوبت اول ماده ۱۱ قانون ثبت، مورخ ۱۴۰۳/۲/۱ و مدت اعتراض به آن ۹۰ روز از تاریخ انتشار آگهی مزبور می‌باشد.
- ✓ در مورد نوع تصرف متصرفین مندرج در ماده ۱۱، می‌توان آنها را به دو قسم تقسیم کرد:
۱. تصرفاتی که فعلیت دارد: منظور از «تصرفاتی که فعلیت دارد» این است که در زمان تقاضای ثبت (در زمان ثبت اظهارنامه) ملک مورد تقاضای ثبت، در تصرف متصرف است.
 ۲. تصرفاتی که فعلیت ندارد: منظور از «تصرفاتی که فعلیت ندارد» این است که ملک مورد تقاضای ثبت، مسبوق به سابقه تصرف است اما در زمان تقاضای ثبت (در زمان ثبت اظهارنامه)، متقاضی ثبت، متصرف آن نمی‌باشد. مثلاً ممکن است قبلاً تصرف داشته و مدتی به سفر رفته باشد و بعد انتشار آگهی ثبت عمومی بفهمد که باید در موقع تقاضای ثبت برگردد؛ یا مثلاً ممکن است ملک متصرفی پدر بزرگ ملاکریمی (متصرف سابق) که مدت‌ها قبل از ثبت عمومی مرده و کسی در زمان ثبت، متصرف آن نیست، توسط وراثتی که در زمان ثبت عمومی، متصرف آن نیستند تقاضای ثبت ملک شود؛ یا مثلاً ملک خریداری شده از مالک، کماکان در تصرف فروشنده بوده و خریدار، قائم‌مقام او باشد. خلاصه اینکه، تصرفاتی که فعلیت ندارد، تصرف فعلی محسوب خواهد شد و از منظر ثبت، این مدل تصرفات، معتبر است.
- ماده ۱۲ (اصلاحی ۱۳۲۲/۳/۱۰) - نسبت به املاکی که مجهول‌المالک اعلان شده اشخاصی که حق تقاضای ثبت دارند می‌توانند در ظرف دو سال از تاریخ اجرای این قانون تقاضای ثبت نمایند و پس از گذشتن مدت دو سال، معاملات راجع به آن املاک قبل از تقاضای ثبت در دفتر 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 آن منتشر نشده از تاریخ انتشار آگهی نوبتی مذکور در ماده ۱۱ معاملات این املاک به هیچ‌عنوان قبل از تقاضای ثبت، در دفاتر اسناد رسمی پذیرفته نخواهد شد و پس از یک سال از تاریخ اولین آگهی نوبتی صدی ۲۵ از حق‌الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت، علاوه دریافت خواهد شد.

✓ **مهم:** دفاتر اسناد رسمی می‌توانند پس از قبول اظهارنامه ملک سند معامله تنظیم نمایند؛ لذا تنظیم سند معامله برای املاکی که فاقد اظهارنامه ثبتی باشد در دفاتر اسناد رسمی میسر نیست؛ به عبارت دیگر، معاملات «املاکی که تقاضای ثبت نشده» در دفاتر اسناد رسمی پذیرفته نمی‌شود.

✓ قانونگذار در ماده ۱۴۲ ق.ث نسبت به سه دسته از املاک ذیل تسهیلاتی قائل شده است: ۱- املاک مجهول‌المالک (مجهول‌المالک از منظر حقوق مدنی)؛ ۲- املاکی که برای آنها تقاضای ثبت نشده یا در صورت تقاضا، اظهارنامه ثبتی عودت نشده است (مجهول‌المالک از منظر حقوق ثبت)؛ ۳- املاکی که در اجرای قانون اصلاحات ارضی به زارعین واگذار شده یا بشود. در سه مورد فوق، به منظور حصر و تعیین تصرفی هر یک از زارعین، ثبت محل، پرونده‌ای تشکیل داده و خود رأساً اقدام به ثبت نسق زارعانه آنها می‌کند و نهایتاً سند مالکیت صادر می‌شود.

در خصوص مورد سوم، قانونگذار دو جور تسهیلات برای املاک موضوع اصلاحات ارضی قائل شده است: ۱- عدم نیاز به تقاضای ثبت از طرف منتقل‌إلیه؛ ۲- عدم نیاز به انتشار آگهی نوبتی از طرف اداره ثبت. در موارد ذیل برای ثبت املاک آگهی نوبتی منتشر نمی‌گردد:

۱. طبق ماده ۱۴۲ قانون ثبت، نسبت به املاک مجهول‌المالک و املاکی که درباره آنها تقاضای ثبت نشده و به ثبت نرسیده باشد و در اجرای قانون اصلاحات ارضی به زارعین واگذار شده یا بشود، احتیاج به تقاضای ثبت از طرف منتقل‌إلیه ندارد. در این موارد، ثبت محل مکلف است بر طبق انتقالاتی که واقع شده یا می‌شود بدون انتشار آگهی نوبتی نسبت به صدور سند مالکیت اقدام نماید. فلسفه قانون اصلاحات ارضی این بود که زمین زراعی از مالک گرفته شود و به زارعین داده شود با این شرط که مقداری از زمین به خود مالک برگردانده شود. به زمینی که به مالک برگردانده می‌شد «مستثنیات» و به قطعه زمینی که به زارعین واگذار می‌شد «نسق» یا «نسقی زراعی» گفته می‌شد.

۲. وفق ماده ۱۰۴ مکرر آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک (الحاقی ۱۳۲۴/۷/۲۵)، چنانچه پس از ثبت ملک در دفتر املاک، بین مالک ملک (عرصه) و دیگری به موجب سند رسمی توافقی جهت احداث اعیانی در ملک مذکور انعقاد یابد، در صورت تقاضای صدور سند مالکیت برای اعیان از جانب شخصی که طرف قرارداد بوده و در ملک، اعیانی احداث نموده، انتشار آگهی نوبتی لازم نیست.

✓ **از نظر حقوق ثبت، ملک مجهول‌المالک، ملک غیرمنقولی است که ظرف مهلت مقرّر نسبت به آن درخواست ثبت نشده باشد (اظهارنامه تنظیم نگردیده یا اظهارنامه آن برگشت نشده باشد) هر چند مالک آن معلوم و مشخص باشد.**

مواد ۱۲ و ۱۳ مکرر، به موجب قانون ثبت مصوب ۱۳۲۲/۳/۱۰ نسخ صریح شده است.

ماده ۱۴ (بسیار مهم) - تعیین حدود املاک واقع در هر ناحیه متدرجاً [به تدریج و یکی یکی] به ترتیب نمره املاک، مطابق نظامنامه وزارت عدلیه به عمل می‌آید و تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین، برای روز تعیین حدود به وسیله اعلان احضار می‌شوند. این اعلان لااقل بیست روز قبل از تعیین حدود یک مرتبه در جراید منتشر می‌شود.

به علاوه، مطابق نظامنامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.

• آگهی تعیین حدود:

✓ پس از نشر اولین آگهی نوبتی، مطابق ماده ۱۴ ق.ث آگهی تعیین حدود فقط در یک نوبت منتشر می‌گردد.

✓ هدف از انتشار آگهی تعیین حدود، دعوت از متقاضیان ثبت و مجاورین است. این آگهی، بر خلاف آگهی نوبتی، برای عموم افراد نیست، بلکه به منظور اطلاع کسانی است که در اطراف و مجاورت ملک مورد درخواست، دارای ملک می‌باشند.

✓ «تعیین» در حقوق ثبت به معنای تشخیص و تعیین حدود چهارگانه ملک (شمال، جنوب، شرق و غرب) و مشخصات کامل حدود ملک و حقوق ارتفاقی آن و حفاصل ملک با املاک مجاور است.

✓ «آگهی موضوع ماده ۱۴» به «آگهی تعیین حدود» معروف می‌باشد که به موجب آن از مجاورین ملک و متقاضی ثبت دعوت می‌گردد در محل ملک حاضر گردند که با حضور مأمور ثبت، حدود ملک و حقوق ارتفاقی آن تعیین شود برای تعیین عمومی املاک وفق ماده ۱۴ به ترتیب قیدشده در آگهی نوبتی عمل می‌گردد.

- ✓ روز و ماه تعیین در آگهی موضوع ماده ۱۴ قید می‌گردد. بدین طریق به مجاورین ملک اعلام می‌گردد چنانچه نسبت به حدود ملک یا حقوق ارتفاقی ملک مورد تعیین حقی برای خود قائلند ظرف مدت ۳۰ روز از تاریخ تعیین، اعتراض و گواهی دادخواهی از مرجع قضایی را به اداره ثبت تسلیم دارند.
- ✓ مطابق ماده ۶۱ آیین‌نامه قانون ثبت، برای هر ملک حتی الامکان نباید یک آگهی تعیین جداگانه تهیه کرد و با توجه به اهمیت و نوع ملک و استعداد و توانایی نمایندگان لاقول برای ده الی بیست شماره از املاک شهری و اعیانی و قطعات مفروزه، یک آگهی منتشر خواهد شد و در روز تعیین حدود، برای تعیین حدود آنها اقدام خواهد کرد.
- ✓ این آگهی باید حداقل ۲۰ روز قبل از تعیین حدود، یک مرتبه در یکی از جراید حوزه اداره ثبت مربوطه و یا در یکی از جراید نزدیک‌ترین حوزه به آن حوزه ثبتی و یا در یکی از جراید تهران منتشر شود. در برخی موارد، تعیین حدود، به واسطه تجدید جلسه تعیین حدود، در صورتی که هیچ یک از متقاضی ثبت و مجاورین در محل حاضر نگردند مطابق ماده ۱۵ قانون ثبت اعلان تعیین حدود نسبت به آن املاک تجدید می‌شود و اگر برای بار دوم نیز تقاضاکننده و مجاورین هیچ یک حاضر نشوند و تعیین حدود به عمل نیاید، حق‌الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد.
- چنانچه پس از تعیین آگهی تعیینی هیچ یک از متقاضیان ثبت و مجاورین حاضر نشوند ولی به واسطه محصوربودن هر چهار طرف، تعیین حدود امکان‌پذیر باشد، موردی برای اخذ دو برابر حق‌الثبت برای ملک موصوف وجود نخواهد داشت.
- ✓ احضار دارندگان حقوق ارتفاقی علاوه بر متقاضیان ثبت و مجاورین، لازم است.
- ✓ مهلت انتشار آگهی تعیین حدود بایستی حداقل ۲۰ روز و حداکثر ۶۰ روز قبل از تاریخ عملیات تعیین حدود و صورت‌مجلس تعیین حدود باشد؛ به بیانی دیگر، وفق ماده ۶۷ آیین‌نامه، فاصله آگهی تعیینی تا روزی که عملیات تعیین حدود انجام می‌شود، نباید از ۲۰ روز کمتر و از ۶۰ روز بیشتر باشد.
- ✓ در آگهی تعیین حدود نیز رعایت اعلان جمعی املاک ضرورت دارد؛ یعنی اداره ثبت اصولاً برای یک ملک، یک آگهی تعیینی منتشر نمی‌کند. مطابق ماده ۶۱ آیین‌نامه حتی الامکان نباید برای هر ملکی یک آگهی تعیین حدود اختصاصی و جداگانه منتشر گردد مگر در مواردی که در همان ماده ۶۱ پیش‌بینی شده است.
- ✓ وفق بند ۲۶۸ مجموعه بخش‌نامه‌های ثبتی، در موقع دریافت تقاضای ثبت املاکی که فهرست آنها از سازمان میراث فرهنگی اعلام گردیده مراتب را به مرجع ذیصلاح اطلاع داده شده و یک نسخه آگهی تعیینی به آن سازمان ارسال گردد.
- ✓ در مواردی که حدود مجاورین تعیین گردید و زمان اعتراض برای آنها منقضی و هیچ‌گونه اعتراضی نرسیده باشد یا اعتراض شده اما تکلیف آن معین شده باشد و در مورد اراضی که پیرو قانون اصلاحات ارضی به زارعین واگذار گردیده و همچنین در مورد اعیان مستحدثه در عرصه متعلق به دیگری که سابقاً به ثبت رسیده و با توافق مالک عرصه ایجاد شده است، نیازی به انتشار آگهی تعیینی نمی‌باشد.
- ✓ علاوه بر انتشار روزنامه موضوع ماده ۱۴ قانون ثبت در شهرها، به محل هر یک از املاک آگهی الصاق و در روستاها و دهات‌ها در محل‌های عمومی چند نسخه آگهی الصاق و انتشار آن را کدخدایان محل گواهی می‌نمایند.
- ✓ در مورد اراضی که در جریان اجرای قانون اصلاحات ارضی به زارعین منتقل گردیده نسبت به انتشار آگهی الصاقی تعیین حدود باید اقدام شود.
- ✓ مهم: مطابق ماده ۹ آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم توسعه، در خصوص صدور اسناد مالکیت روستاهای بالای ۲۰۰ خانوار در صورتی که برای محدوده مورد عمل درخواست ثبت نشده و یا تعیین حدود به عمل نیامده باشد رأی به تعیین حدود قطعات به نام متصرفین صادر می‌گردد تا با انتشار آگهی الصاقی در محل و تعیین شماره فرعی در صورت لزوم نسبت به تعیین حدود قطعات و صدور سند مالکیت اقدام گردد.
- ✓ مهم: آگهی تعیین حدود عمومی (اسم دیگر اعلان تعیین حدود)، بر اساس ترتیب «شماره پلاک ثبتی» تهیه و منتشر می‌شود.
- ✓ مهم: در صورتی که حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی، تثبیت شده باشد آگهی تعیین برای یک بار هم منتشر نمی‌شود.
- ماده ۱۵- اگر تقاضاکننده در موقع تعیین، خود یا نماینده‌اش حاضر نباشد، ملک مورد تقاضا با حدود اظهارشده از طرف مجاورین تعیین 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 حق الثبت ملک، دو برابر اخذ خواهد شد.

تبصره (مهم) (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.

✓ مستدعی ثبت فقط می‌تواند ابنیه و اجزایی که در داخل اظهارنامه می‌باشد را در موقع تعیین حدود معرفی کند و نماینده باید معرفی مالک یا نماینده‌اش را وقتی معتبر بشناسد که تصرفات او در قسمت معرفی شده محرز باشد و الا از تعیین حدود خودداری می‌نماید.

✓ در صورتی که بتوان از روی حدود املاک مجاور، حدود ملکی را تعیین نمود، تجدید آگهی و اخذ دو برابر حق الثبت، مورد نخواهد داشت.

✓ در مورد املاک مشاعی که نسبت به قسمتی از آن سابقاً درخواست ثبت شده و تحدید حدود انجام گردیده چنانچه نسبت به بقیه، درخواست ثبت شود، تحدید مجدد لازم نیست.

✓ هرگاه در وسط ملکی، اشخاص دیگر، ملک داشته باشند، نقشه قطعات مزبور هم ترسیم و در صورت مجلس تحدید حدود مراتب با ذکر موقعیت مکانی و حدود و مشخصات با طول و مساحت، تصریح خواهد شد.

✓ در مواردی که رأی هیأت نظارت، تصریح بر تجدید آگهی‌های نوبتی دارد عملیات تحدیدی در صورتی تجدید خواهد شد که در رأی هیأت نظارت قید شده باشد؛ در غیر این صورت، تحدید به قوت خود باقی است. (بند ۳۵۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹ اصلاحی)

✓ قبلاً گفتیم که طبق ماده ۱۴۴ قانون ثبت، آگهی تحدید حدود نسبت به اراضی مشمول قانون اصلاحات ارضی منتشر نمی‌شود و به جای انتشار آگهی تحدید حدود در روزنامه‌های کثیرالانتشار، آگهی الصاقی انجام می‌شود. طبق ماده موصوف، «با اجرای مقررات اصلاحات ارضی، نسبت به هر 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 قانون اصلاحات ارضی متصل به هم باشند، می‌توان تحدید حدود قطعات را ضمن یک آگهی الصاقی انجام داد...»

✓ **مهم: در روز تحدید حدود ممکن است یکی از موارد زیر اتفاق بیافتد:**

۱. **حالت اول:** درخواست‌کننده ثبت یا نماینده وی و نیز مجاورین در محل حاضر باشند: در این صورت، نماینده ثبت مطابق اظهارات درخواست‌کننده ثبت یا نماینده وی مبادرت به تحدید حدود می‌نماید. در این صورت، اگر مجاورین نسبت به اظهارات درخواست‌کننده ثبت در تعیین حدود ملکش، معترض باشد، اعتراض خود را اعلام نموده و نماینده در صورت مجلس تحدید حدود منعکس می‌نماید؛ به هر حال، در این حالت، تحدید حدود املاک انجام می‌شود.

۲. **حالت دوم:** درخواست‌کننده ثبت یا نماینده او در محل حاضر بوده؛ ولی مجاورین حضور نداشته باشند: در این صورت نیز نماینده ثبت مطابق اظهارات درخواست‌کننده ثبت مبادرت به تحدید حدود می‌نماید. در واقع، در این حالت، به تبعیت از حدود ملک مورد تقاضا، تحدید حدود می‌گردد.

۳. **حالت سوم:** درخواست‌کننده ثبت در محل حاضر نباشد؛ اما مجاورین حاضر باشند: در این صورت تحدید حدود با حدودی که مجاورین تعیین می‌کنند انجام خواهند شد؛ در واقع، در این حالت، به تبعیت از حدود مجاورین، تحدید حدود می‌گردد.

۴. **حالت چهارم:** درخواست‌کننده ثبت و مجاورین هیچ‌کدام در محل حاضر نباشند: در این صورت باید وضعیت تحدید حدود املاک مجاور بررسی گردد به این طریق که اگر حدود مجاورین سابقاً تعیین و تثبیت شده باشد، باید حدود آنها، ملاک تعیین حدود ملکی که نسبت به آن درخواست ثبت شده قرار گیرد. چنانچه حدود مجاورین تثبیت نشده باشد، وفق ماده ۱۵ قانون ثبت باید آگهی تجدید شود و اگر برای بار دوم هیچ‌کدام از درخواست‌کننده و مجاورین حاضر نباشند حق الثبت ملک، دو برابر اخذ خواهد شد. البته باید متذکر بود در مورد املاکی که در جریان قانون اصلاحات ارضی به زارعین واگذار گردیده حتی در صورت عدم حضور هیچ یک از مالک یا مجاورین، تحدید حدود انجام خواهد گرفت.

به عبارت دیگر، چنانچه پس از تجدید «اعلان [یا همان آگهی] تحدید حدود»، هیچ یک از متقاضیان و مجاورین مجدداً در محل حاضر نگردند دو حالت پیش خواهد آمد: ۱- اگر اطراف ملک مورد تحدید، محصور باشد و بتوان حدود ملک موردنظر را تحدید کرد، این کار انجام می‌شود؛ ۲- چنانچه تحدید حدود به عمل نیاید، حق الثبت ملک، دو برابر اخذ خواهد شد.

✓ **خیلی مهم:** حد فاصل، آثار مشخص‌کننده منتهی‌الیه هر حد با مجاورین آن می‌باشد و از آنجا که حد فاصل غالباً به صورت دیوار است در عرف ثبتی از حالات ذیل جهت تشریح صور مختلف استفاده می‌گردد:

۱. اگر از عبارت «حد ... ، دیواری است به پلاک ...» استفاده شود، حد فاصل و دیوار، متعلق به **ملک مورد تحدید** است. مثال: حد جنوبی پلاک ۱۴ در سند مالکیت چنین قید شده «جنوباً **دیواری است به پلاک ۱۳**» وضعیت مالکیت دیوار بین پلاک ۱۳ و ۱۴ اینگونه است که دیوار، متعلق به مالک پلاک ۱۴ است.

۲. اگر از عبارت «حد ... ، **دیوار پلاک ... است**» استفاده شود، حد فاصل یا همان دیوار، متعلق به **ملک مجاور مورد تحدید** است. مثال: در سند مالک بلوک شماره ۲۵ قید شده است که «حد شرقی به **دیوار پلاک ۲۶** می‌باشد»، دیوار، متعلق به مالک پلاک ۲۶ می‌باشد.

۳. اگر از عبارت «حد ... ، دیوار **اشتراکی** یا **دیوار است** **اشتراکی** با پلاک ...» استفاده شود، دیوار و یا حد فاصل، **مابین ملک مورد تحدید و ملک مجاور، مشترک می‌باشد**.

۴. اگر از عبارت «حد ... ، دیوار به **دیوار پلاک ...**» استفاده شود، حد فاصل یا همان دیوار هر یک از ملک **مورد تحدید و مجاور** به صورت مجزا ایجاد شده است.

✓ **مسأله:** حد شمالی پلاک ۳۴ به این شرح می‌باشد: «شمالاً در سه قسمت که قسمت دوم شرقی است اول به طول ۴ متر به **دیوار پلاک ۲۸**؛ دوم به طول ۲ متر **دیواری است به پلاک ۲۹**؛ سوم به طول ۷۸ متر **دیواری است به دیوار پلاک ۲۹ مزبور**»؛ دیوارهای فاصل، متعلق به کدام مالکین است؟ دیوار قسمت اول، متعلق به پلاک ۲۸، دیوار قسمت دوم، متعلق به مالک پلاک ۳۴، در خصوص دیوار قسمت سوم، هر یک از مالکین پلاک‌های ۳۴ و ۲۹، دارای دیوار مجزا می‌باشند.

✓ چنانچه پس از انتشار آگهی تحدید حدود، ملکی تحدید حدود نشده باقی مانده یا آگهی آن یا تحدید حدود به عمل آمده آن باطل و تجدید شود در صورتی که با استناد به تبصره ذیل ماده ۱۵ قانون ثبت نتوان آن را تحدید نمود، مالک ملک می‌تواند با پرداخت هزینه قانونی، درخواست صدور و انتشار آگهی «تحدید حدود اختصاصی» نماید.

✓ تحدید حدود املاکی که حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد، بدون انتشار آگهی تحدیدی و با تبعیت از حدود مجاورین انجام می‌شود؛ بنابراین می‌توان گفت که دو نوع تحدید یا تعیین حدود وجود دارد: ۱- تحدید حدود متزلزل؛ ۲- تحدید حدود تثبیت شده.

۱- **تحدید حدود متزلزل:** تحدید حدودی است که یا مهلت اعتراض سی‌روزه آن سپری نشده و یا پس از اعتراض از طرف ذینفع، هنوز این اعتراض در دادگاه صلاحیتدار مورد رسیدگی واقع نشده و یا حکم قطعی نسبت به آن صادر نشده و یا اینکه پس از اعتراض از طرف ذینفع و قبل از صدور حکم قطعی، این اعتراض از طرف معترض مسترد نگردیده باشد.

۲- **تحدید حدود تثبیت شده:** عکس مورد بالاست یعنی هر گاه مهلت اعتراض سی‌روزه نسبت صورتجلسه تحدید حدود از طرف ذینفع منقضی گردیده و یا اینکه پس از اعتراض از طرف معترض به حدود و حقوق ارتفاقی، منجر به صدور حکم قطعی گردیده و یا اینکه معترض پس از اعتراض به صورتجلسه تحدید حدود و قبل از صدور حکم از طرف دادگاه صلاحیتدار، اعتراض خود را مسترد کرده باشد، تحدید حدود تثبیت شده خواهد بود.

✓ اصلی به نام «تبعیت تحدید حدود املاک بعدی از تحدید حدود املاک ماقبل» در حقوق ثبت وجود دارد. مثلاً اگر بخواهیم ملک شماره ۳ را تحدید حدود کنیم، باید از تحدید حدود ملک شماره ۲ تبعیت کنیم مشروط بر اینکه تحدید حدود ملک شماره ۲ تثبیت شده باشد؛ ولی اگر این تحدید حدود متزلزل باشد، تحدید حدود ملک شماره ۳ از تحدید حدود ملک شماره ۲ تبعیت نخواهد نمود و می‌بایست اداره ثبت یک نوبت مبادرت به انتشار آگهی تحدیدی نماید. با توجه به مطالب فوق، در بحث تحدید حدود و حقوق ارتفاقی می‌توان این گونه عنوان داشت که: الف- چنانچه تحدید حدود املاک مجاور، تثبیت شده باشد، احتیاج به انتشار آگهی تحدیدی نبوده و به تبعیت از حدود املاک مجاور، ملک مورد نظر را تحدید حدود می‌نمایند. ب- اگر املاک مجاور، تحدید حدود نشده باشد و یا اینکه تحدید حدود املاک مجاور، متزلزل باشد، در این صورت، اداره ثبت مبادرت به انتشار اعلان تحدید حدود، آن هم فقط برای یک بار می‌نماید.

✓ با تنظیم صورتمجلس تحدید حدود، هر چهار مرحله عملیات ثبت مقدماتی به اتمام می‌رسد. نماینده ثبت در صورت عدم مواجهه با مانع قانونی مبادرت به تنظیم پیش‌نویس سند مالکیت نموده و آن را تحویل بایگانی اداره ثبت می‌کند و همچنین کارمند ذیصلاح، مفاد پیش‌نویس سند مالکیت را در دفتر املاک ثبت نموده و دفتر املاک به امضای رئیس اداره ثبت یا نماینده قانونی وی رسیده و به درخواست متقاضی ثبت از روی دفتر املاک، سند مالکیت صادر و تحویل وی می‌شود.

✓ حق الثبت املاک، قبل از ورود به دفتر املاک می‌بایست توسط متقاضی تودیع گردد.

✓ می‌دونیم که مطابق ماده ۲۹ قانون مدنی «اشخاص نسبت به اموال دارای علاقه‌های زیر می‌باشند: الف- مالکیت اعم از عین یا منافع؛ ب- حق انتفاع؛ ج- حق ارتفاق نسبت به ملک غیر»؛ از میان این علایق یا حقوق تنها مالکیت نسبت به عین، قابل ثبت است. اعیان املاک، یا به اشخاص حقوق خصوصی (اعم از حقیقی یا حقوقی) تعلق دارد یا به اشخاص حقوق عمومی. اگر مال غیرمنقول به دسته اول تعلق داشته باشد، قابل ثبت می‌باشد اما در مورد مالکیت اشخاص حقوق عمومی موضوع قابل بحث است؛ این املاک دو جور است:

یک: املاک خالصه (یعنی ملک اختصاصی دولت و شهرداری)؛ **دو:** املاک جزو مشترکات عمومی نظیر شوارع عام، جنگل‌ها، که خود به دو دسته تقسیم می‌گردد. بعضی از آنها قابل تملک خصوصی است زیرا بیم دستبرد و تجاوز توسط اشخاص ثالث نسبت به این املاک وجود دارد مانند مراتع، جنگل‌ها و گورستان‌های عمومی که قابل ثبت است اما بعضی دیگر از مشترکات عمومی با توجه به طبیعت و خصلت آنها قابل تملک خصوصی نمی‌باشد مانند شوارع عام، پارک‌های عمومی، کوه‌ها و دریاها لذا این قبیل املاک، قابل ثبت نخواهد بود.

به عنوان یک قاعده، کلیه املاکی که در قلمروی حقوق خصوصی و عمومی است همگی قابلیت ثبت خواهد داشت مگر آن دسته از مشترکات عمومی که قابلیت تملک خصوصی نداشته باشد.

ملکی که جزو مشترکات عمومی غیرقابل ثبت قرار دارد، ممکن است تغییر طبیعت و ماهیت بدهد و همچنین ملک خصوصی اشخاص نیز قابلیت تغییر دارد و ممکن است هر کدام از دسته‌های فوق به دسته دیگر تبدیل شود. مثلاً ملک خصوصی قابل ثبت، به ملک عمومی غیرقابل ثبت تبدیل شود بالعکس.

اگر ملک عمومی غیرقابل ثبت، به ملک خصوصی قابل ثبت تبدیل شد، می‌توان نسبت به آن درخواست ثبت نمود اما اگر «ملک خصوصی قابل ثبت» به «ملک عمومی غیر قابل ثبت» تبدیل شود حالات زیر قابل تصور است:

۱: اگر ملک، ثبت و برای آن سند مالکیت صادر شده باشد، در هنگام تبدیل به مشترکات عمومی غیر قابل ثبت، می‌بایست مراتب در ستون دفتر املاک و سند مالکیت درج گردد.

۲: اگر ملک مورد نظر، ثبت نشده باشد (یعنی در دفتر املاک وارد نشده باشد و ملاً برای آن سند مالکیت صادر نشده باشد)، مراتب در دفتر توضیع اظهارنامه ذکر و از ادامه عملیات ثبت مقدماتی ثبت به نام اشخاص حقوق خصوصی خودداری می‌شود.

۳: هرگاه یک قسمت ملک، تغییر طبیعت داده و قسمت دیگر کماکان به حالت سابق بماند، اگر ملک ثبت نشده باشد (یعنی برای ملک مذکور آگهی تحدیدی و غیره منتشر نشده باشد)، نسبت به قسمت باقی‌مانده، آگهی، صادر و عملیات مقدماتی ثبت، نسبت به باقی‌مانده ادامه می‌یابد اما اگر ملک، ثبت شده و سند مالکیت نیز صادر شده باشد، قسمت باقی‌مانده، تحدید حدود شده و حدود باقی‌مانده را در دفتر ثبت املاک و نیز ثبت اولیه درج و سند مالکیت اولیه از مالک اخذ و بایگانی شده و سند مالکیت با حدود جدید به نام مالک قبلی صادر می‌شود.

فصل دوم - اعتراض

ماده ۱۶ (بسیار بسیار مهم) - هرکس نسبت به ملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد، باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز اقامه دعوی نماید. عرض حال مزبوره 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 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 [قوة قضاییه] رسیدگی کرده رأی دهد. رأی حاکم محکمه ابتدایی در این موضوع قاطع است.

• سه جور اعتراض داریم:

۱. **اعتراض به اصل ملک** که ممکن است کلی یا جزئی باشد: اعتراض کلی حالتی است که شخص ثالث نسبت به تمامیت مورد تقاضای ثبت اعتراض کند و ادعای مالکیت نسبت به کل ملک کند. اعتراض جزئی یعنی اینکه شخص ثالثی نسبت به جزئی از ملک مورد تقاضای ثبت، اعتراض داشته باشد و ادعای مالکیت نسبت به جزئی از ملک موصوف را نماید. (۹۰ روز از اولین آگهی نوبتی)

۲. **اعتراض به حدود ملک مورد تقاضای ثبت** که فقط املاک مجاور می‌توانند نسبت به حدی که با متقاضی ثبت مجاور دارند اعتراض کنند. (۳۰ روز از صورتمجلس تحدیدی)

۳. **اعتراض به حقوق ارتفاقی** که علاوه بر مجاور، غیر مجاور نیز می‌تواند نسبت به ملک مورد تقاضای ثبت در خصوص وجود حقوق ارتفاقی در ملک مورد ثبت، اعتراض کند. (۳۰ روز از صورتمجلس تحدیدی)

به مجرد اعتراض، بر روی پرونده ثبتی (در اعتراض به اصل ملک بر روی **اظهارنامه** و در اعتراض به حدود و حقوق ارتفاقی بر روی **اظهارنامه و صورتمجلس تحدید حدود**) توسط اداره ثبت «مهر اعتراض» زده شده و به معترض رسید کتبی داده می‌شود.

چنانچه در آگهی تحدید حدود، اشتباه مؤثری رخ دهد چون محاسبه مهلت اعتراض به تحدید حدود و حقوق ارتفاقی، تاریخ تنظیم صورتمجلس تحدید حدود است نه تاریخ آگهی تحدید حدود، بنابراین اشتباه در آگهی تحدید حدود، هیچ گونه تأثیری در انتشار مجدد این آگهی ندارد. به عبارت بهتر، هر گاه در آگهی تحدیدی اشتباهی رخ دهد، این آگهی مجدداً منتشر نخواهد شد.

✓ **مهم:** منظور از **اعتراض بر ثبت، اعتراض بر تقاضای ثبت** است؛ در اعتراض به ثبت، اعتراض‌کننده (معترض) به طرفیت معترض علیه که همانا متقاضی ثبت است طرح اعتراض می‌کند. مدت اعتراض به اصل ملک، از اولین نشر آگهی نوبتی، ۹۰ روز است. دقت کنید که این مدت را با مدت اعتراض نسبت به تحدید حدود که از تاریخ تنظیم صورت مجلس، ۳۰ روز است اشتباه نگیرید. مثلاً اگر اظهارنامه خانه پلاک ۸/۱۲ در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۲ پذیرفته شده است. تاریخ انتشار آگهی نوبت اول ماده ۱۱ قانون ثبت، مورخ ۱۴۰۳/۲/۱ و مدت اعتراض به آن ۹۰ روز از تاریخ انتشار آگهی مزبور می‌باشد.

✓ **مهم:** هر کس که در ملک مورد تقاضای ثبت برای خود حقی قایل باشند، حتی اگر مدعی داشتن حق ارتفاق در ملک مزبور باشد، حق اعتراض به ثبت ملک را دارند. به عبارت دیگر **تمام اشخاص**، حق اعتراض به املاک مندرج در آگهی‌های نوبتی را دارند. در واقع اشخاص ذیل حق اعتراض دارند:

۱. کسانی که مدعی حق ارتفاقی در ملک مورد تقاضای ثبت می‌باشند؛
۲. کسانی که بر حق ارتفاقی که متقاضی ثبت در ملک آنان برای خود قائل شده است؛
۳. متقاضی ثبتی که در حین تنظیم صورت جلسه تحدید حدود، خود یا نماینده‌اش حاضر نبوده و ملک، طبق اظهارات مجاورین تحدید شده است؛
۴. مجاورین؛
۵. متقاضیان ثبت؛
۶. به علاوه اداره اوقاف، متولی، موقوف علیه، محبوس له، متصدی حبس و ...

• **مهم:** هر مدعی وجود حق برای خود در ملکی که تقاضای ثبت شده، حق اعتراض به ثبت ملک را دارد.

✓ **تکرار می‌کنم!** مهلت اعتراض بر ثبت اینگونه است: باید ظرف نود (۹۰) روز از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی به عمل آید؛ مرجع **تقدیم** درخواست اعتراض، «دایره یا شعبه منتشرکننده آگهی نوبتی» است.

✓ در مواردی که با تشخیص هیأت نظارت مقرر گردد که آگهی‌های نوبتی تجدید گردد ظرف مدت سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد که فقط یک نوبت خواهد بود معترضین حق اعتراض دارند.

✓ اعتراض بر ثبت به دو شکل است:

۱. **به صورت تقدیم دادخواست:** در این شیوه اعتراض باید علاوه بر این که به اداره ثبت تسلیم می‌گردد به صورت دادخواست ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، تقدیم دادگاه عمومی محل وقوع ملک شود. (ماده ۸۶ آیین نامه قانون ثبت املاک)

۲. به صورت تقدیم گواهی نامه جریان دعوی: هرگاه بین متقاضی ثبت و معترض به ثبت قبل از انتشار اولین آگهی نوبتی دعوایی در خصوص ملک اعتراضی در دادگاه در جریان باشد، در این مورد، معترض باید ظرف نود (۹۰) روز گواهی دادگاه را مُشعر بر جریان پرونده به اداره ثبت محل تسلیم نماید. در این مورد، برای اعتراض، نیازی به تقدیم دادخواست نیست.

✓ دعوای اعتراض به ثبت مال غیرمنقول در زمره دعوای مالی است.

✓ اعتراضات به دو صورت زیر خواهد بود:

۱. داخل در مهلت ۹۰ روز: اگر اعتراض به اصل ملک بنا به تشخیص رئیس اداره ثبت داخل در مهلت قانونی (۹۰ روز) باشد، اعتراض در مهلت تلقی و اداره ثبت، اصل پرونده اعتراضی را نزد محکمه‌ای که مرجع صالح برای رسیدگی است، ارسال داشته و رسید دریافت نموده و ضمیمه بدل پرونده اعتراضی می‌نماید.

۲. خارج از مهلت ۹۰ روز: اگر اعتراض مذکور، خارج از مهلت قانونی (۹۰ روز) تسلیم اداره ثبت شده باشد، اعتراض خارج از مهلت قانونی فرض شده و اداره ثبت آن را دریافت نموده و رسید (با ذکر تاریخ به صورت حروف) تحویل معترض می‌نماید. رئیس اداره ثبت در حاشیه اظهارنامه ثبتی، در خصوص مورد، اظهارنظر نموده و ضمن دعوت از رئیس محکمه جهت حضور در اداره ثبت از وی تقاضای اظهارنظر در خصوص نظریه خارج از مهلت می‌نماید. رئیس محکمه در جلسه «فوق العاده» [یا به قول قانون «اداری»] نسبت به اظهارنظر رئیس اداره ثبت تصمیم‌گیری می‌نماید. به عبارت بهتر، در مورد اعتراضات خارج از مدت، مسئول اداره ثبت، نظر خود را زیر برگ اعتراض نوشته، چنانچه رئیس دادگاه عمومی در نشست اداری این نظر را تأیید کند، اعتراض مردود است.

در صورت تأیید نظر رئیس اداره ثبت توسط رئیس محکمه، اداره ثبت اعتراض را از درجه اعتبار ساقط می‌نماید و در غیر این صورت (در صورت رد نظر رئیس اداره ثبت) موضوع در پرونده منعکس تا رئیس اداره ثبت ضمن دستور جهت تهیه بدل پرونده، اصل پرونده اعتراضی را به محکمه ارسال تا حاکم محکمه «نسبت به عرض حال اعتراضی» وارد ماهیت شده و رأی مقتضی صادر نماید.

نظر رئیس محکمه در هر دو صورت (اعم از اینکه اعلام نظر رئیس محکمه مُشعر بر تأیید یا رد نظریه رئیس اداره ثبت باشد) مطابق قسمت اخیر ماده، قطعی 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 با تقاضاکننده است باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز تصدیق محکمه را مُشعر 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.

✓ مطابق ماده ۱۶، مهلت اعتراض به اصل ملک، ۹۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی است. اگر کسی قبل از اولین انتشار آگهی نوبتی دعوایی در دادگاه مطرح نموده باشد، معترض باید «گواهی جریان دعوا» را از مرجع رسیدگی‌کننده بگیرد و ظرف ۹۰ روز به حوزه ثبتی تقدیم کند.

✓ مطابق رأی وحدت رویه شماره ۵۶۹ - ۱۳۷۰/۱۰/۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور «دادگستری مرجع رسمی رسیدگی به تظلمات و شکایات می‌باشد و اصل ۱۵۹ قانون اساسی بر این امر تأکید دارد: الزام قانونی مالکین به تقاضای ثبت ملک خود در نقاطی که ثبت عمومی املاک آگهی شده مانع از این نمی‌باشد که محاکم عمومی دادگستری به اختلاف متداعیین در اصل مالکیت ملکی که به ثبت نرسیده رسیدگی نماید.»

ماده ۱۸ (مهم) - در صورتی که محکمه، قرار عدم صلاحیت خود را صادر نماید مکلف است پس از قطعیت قرار مزبور به تقاضای مدعی، دوسیه عمل [پرونده] 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 مکلف است به تقاضای مستدعی ثبت، قرار اسقاط دعوای اعتراض را صادر نماید از این قرار می‌توان استیناف داد [تجدیدنظرخواهی کرد]. رأی استیناف، قابل تمیز [فرجام‌خواهی] نیست.

✓ اولین وظیفه هر مرجع رسیدگی این است که در خصوص صلاحیت خود اظهارنظر کند.

✓ مهم: بر اساس این ماده با جمع دو شرط قرار اسقاط دعوای اعتراض صادر می‌گردد:

۱. مسکوت ماندن دعوایی به مدت شصت روز یا بیشتر؛

۲. تقاضای مستدعی ثبت.

✓ به موجب این ماده ارسال پرونده به مرجع صلاحیت‌دار در صورت صدور قرار عدم صلاحیت می‌بایست توسط مدعی پرونده صورت می‌پذیرفت؛ اما اکنون به موجب ماده ۲۷ قانون آیین دادرسی مدنی، دادگاه بدون نیاز به درخواست مدعی، پرونده را به مرجع صالح ارسال می‌کند. بنابراین اگر رسیدگی به اعتراض ثبتی در صلاحیتش نباشد، «قرار عدم صلاحیت» صادر نموده و پرونده را مرجع صلاحیت‌دار ارسال می‌نماید و در صورت صلاحیت قضایی محکمه چنانچه معترض ظرف مهلت شصت روز دعوای خود را تعقیب ننماید، دادگاه موظف است به تقاضای متقاضی ثبت، «قرار اسقاط دعوی» صادر کند.

✓ آثار مسکوت گذاشتن دعوا که در این ماده قید شده است مربوط به زمانی بود که اختیار جریان یا عدم جریان دعوی با اصحاب دعوی بود؛ اما در حال حاضر، این اختیار از آنان سلب گردیده و دادگاه مکلف به رسیدگی به دعوای و صدور رأی در مورد آنها است.

✓ مستفاد از ذیل این ماده که صدور قرار را مقید به تقاضای مستدعی ثبت نموده این است که اگر قبل از تقاضای سقوط، معترض، درخواست تعقیب کرده باشد دیگر موجبی برای صدور قرار اسقاط دعوی نیست. (رأی وحدت رویه شماره ۲۹۱۲ - ۱۳۳۷/۱۰/۲ هیأت عمومی دیوان عالی کشور)

ماده ۱۸ مکرر (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - 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 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 و به علاوه، 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 ۹۰ روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی، دعوی تعقیب نشود قرار سقوط دعوی صادر می‌گردد.

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

۲- در مورد دوم، به وراثت شناخته شده اخطار می‌شود در صورتی که در مقام تعقیب دعوی باشد ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه به تقدیم درخواست تعقیب مبادرت کند.

در مورد وراثت شناخته نشده و همچنین وراثت شناخته شده که با صدور و ابلاغ اخطاریه، دعوی را مسکوت گذاشته باشد به طریق مذکور در بند یک عمل خواهد شد.

تبصره (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - هرگاه دعوی از طرف یکی از وراثت تعقیب شود درخواست‌دهنده باید دلیل مثبت وراثت 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 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.

✓ در صورتی که متقاضی ثبت بتواند تمامی ورثه را به دادگاه معرفی نماید، دادرسی به جریان افتاده و تا صدور رأی ادامه خواهد داشت.

✓ در صورت فوت متعرض به ثبت:

الف - اگر متقاضی ثبت نتواند هیچ یک از ورثه را معرفی کند، دادگاه مراتب را به دادستان محل ابلاغ می‌کند تا در صورت وجود محجور در میان ورثه، اقدام به نصب قیم نماید. دادگاه در سه نوبت اقدام به انتشار آگهی می‌کند (سه نوبت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و

سه نوبت در یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه) و اگر ظرف ۹۰ روز از آخرین آگهی، دعوی تعقیب نشود (یعنی **تعدادی یا تمامی** وارث حین الفوت معترض ثبتی پیدایشان نشود)، دادگاه قرار سقوط دعوی را صادر می‌کند. این قرار یک نوبت، در روزنامه آگهی می‌شود و این قرار، قابل اعتراض بوده و در صورت عدم اعتراض بعد از انقضای مهلت، قطعی می‌شود.

ب - اگر **بعضی از ورثه** معلوم نباشند، دادگاه به وارث/وارث شناخته شده اخطار می‌کند ظرف پنج روز اقدام به تقدیم درخواست تعقیب پرونده نمایند. اگر وارث/وارث معلوم اقدام به تعقیب دعوی نمودند، دادرسی جریان پیدا می‌کند؛ ولی اگر علی‌رغم اخطار دادگاه، دعوی را تعقیب ننمودند (دعوی را مسکوت گذاشتند)، مطابق قسمت اخیر این ماده نسبت به ورثه معلوم که با صدور و ابلاغ اخطاریه، دعوی را مسکوت گذاشته باشند و وارث ناشناخته همانند مورد الف رفتار خواهد شد.

✓ باید توجه داشت که ماده ۴۴ قانون ثبت **علاوه بر فوت معترض ثبتی**، حجر و جنون وی را نیز پیش‌بینی نموده است؛ چون ماده ۱۸ مکرر، مؤخر بر ماده ۴۴ قانون ثبت است، از سالی که ماده ۱۸ مکرر به قانون الحاق شد (یعنی سال ۱۳۵۱)، فوت معترض ثبتی مشمول ماده ۱۸ مکرر و حجر معترض (اعم از جنون یا سفه) وفق ماده ۴۴ قابل حل خواهد بود.

✓ در هر حال، چنانچه **متقاضی ثبت (معترض علیه)** بدون اعلام مراتب فوت معترض ثبتی به دادگاه محل، اقدام به اخذ سند مالکیت کند، قائم مقام قانونی متوفی (معترض ثبتی) می‌تواند در ظرف پنج سال از تاریخ فوت متوفی از بابت اجور ملک و اجور و خسارت در دادگاه صالح به **وسیله دادخواست جدید بر علیه مستدعی ثبت** اقامه دعا نماید. چنانچه ورثه معترض متوفی ظرف پنج سال از تاریخ فوت، دادخواست جدیدی علیه متقاضی ثبت تقدیم و این دادخواست مورد قبول دادگاه قرار بگیرد و از طرفی متقاضی ثبت، ملک را منتقل نموده و معسر شود، طبق قسمت اخیر ماده ۴۵ قانون ثبت، دادگاه برای متقاضی ثبت به جهت فرار از پرداخت قیمت و خسارت، مجازات تعیین خواهد نمود.

ماده ۱۹- در صورتی که در جلسه مقرّر برای محاکمه، معترض یا وکیل او حاضر نشود و مطابق مقررات اصول محاکمات حقوقی به تقاضای مستدعی ثبت، عرض حال او ابطال گردد، تجدید عرض حال فقط در ظرف ۱۰ روز پس از ابلاغ قرار ابطال برای یک مرتبه ممکن خواهد بود، در این مورد، عرض حال مستقیماً به دفتر محکمه صلاحیت دار داده خواهد شد.

تبصره - در مواردی نیز که به موجب مواد ۱۶ و ۱۷ اصول محاکمات آزمایشی [مواد ۵۳، ۵۴ و ۵۶ قانون آیین دادرسی مدنی]، عرض حال رد می‌شود مفاد این ماده لازم‌الرعایه است.

✓ محکمه به معترض ثبتی و خوانده (متقاضی ثبت) اخطار می‌نماید تا در روز معینی جهت رسیدگی در دادگاه حاضر شوند، مطابق ماده فوق هرگاه در جلسه مقرر برای رسیدگی، معترض یا وکیل وی حاضر نگردد به **تقاضای متقاضی ثبت، قرار ابطال دادخواست** صادر خواهد شد. تجدید دادخواست، فقط در ظرف ۱۰ روز پس از ابلاغ قرار، برای یک نوبت ممکن است.

✓ معترض به ثبت در دو مورد می‌تواند دادخواست خود را تجدید نماید و دادخواست مجدد را مستقیماً به دفتر دادگاه صالح تقدیم کند، حتی اگر تقدیم دادخواست مجدد، خارج از مهلت‌های قانونی باشد: ۱- در موردی که به علت عدم حضور خواهان، **قرار ابطال دادخواست** صادر شود؛ ۲- در موردی که به علت نقص دادخواست، **قرار رد دادخواست** صادر شود.

✓ محکمه در صورت حضور طرفین به موضوع رسیدگی ماهیتی نموده و مبادرت به صدور رأی (حکم) می‌نماید. دادنامه صادره اعم از اینکه به نفع معترض ثبتی یا مستدعی ثبت باشد با رعایت قابلیت اعتراض به آراء (با توجه به قانون آیین دادرسی مدنی) قابل اعتراض است. در صورتی که حکم قطعی یا قطعیت یافته به نفع معترض ثبتی باشد با اعلام مراتب به اداره ثبت، معترض ثبتی جایگزین متقاضی ثبت شده و عملیات مقدماتی ثبت از آن به بعد به نام وی ادامه خواهد یافت و در صورتی که به نفع مستدعی ثبت باشد، اعتراض معترض ثبتی کان‌لم‌یکن تلقی و از مهر اعتراض که قبلاً بر روی پرونده (اظهارنامه) زده شده بود، رفع اثر می‌گردد و جریان ثبتی اگر معترض دیگری نباشد، به نفع متقاضی ثبت ادامه خواهد یافت.

✓ در صورت نقص دادخواست مطابق قانون آیین دادرسی مدنی، مدیر دفتر دادگاه اخطار رفع نقص صادر می‌نماید. معترض ثبتی مکلف است مبادرت به رفع نقص نماید؛ در صورت عدم اقدام، قرار رد دادخواست توسط مدیر دفتر دادگاه صادر می‌شود.

✓ تفاوت مهم آثار **قرار ابطال دادخواست** و **قرار رد دادخواست در پرونده‌های ثبتی با سایر پرونده‌ها** در این است که در پرونده‌های ثبتی، فقط یک بار می‌توان دادخواست مجدد داد، **آن هم فقط ظرف ده روز** از تاریخ صدور قرار. ضمناً دادخواست مجدد می‌بایست تقدیم دادگاه صلاحیت‌دار گردد. به عبارت دیگر، ثبت محل هیچ گونه نقشی در دادخواست مجدد ندارد.

✓ جمع‌بندی مهم: تجدید دادخواست اعتراض به ثبت حتی خارج از مهلت‌های قانونی در «موردی که قرار ابطال دادخواست مطابق قانون آیین دادرسی مدنی به علت عدم حضور خواهان صادر شود، ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ قرار به معترض و فقط برای یک نوبت» و «در موردی که به علت نقص دادخواست قرار رد آن صادر می‌شود، ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ قرار به معترض و فقط برای یک نوبت» از ناحیه دادگاه پذیرفته می‌شود.

ماده ۱۹ مکرر (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - 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 ضمایم آن به دو نفر از شرکاء یا وراث که سهام 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 دعوی در جریان رسیدگی باشد به درخواست هریک از طرفین دعوی دو نفر از طرف دیگر که سهام زیادتری دارند برای ابلاغ اخطاریه انتخاب و مراتب برای اطلاع سایرین یک نوبت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک 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 انتخاب‌شده 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 پاسخ‌لوايح 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 به وسیله وکیل دادگستری در دادرسی مداخله نمایند به جای شریک ملک یا وراثی که سهم زیادتری دارند باید دادخواست و اوراق اخطاریه به وکیل ابلاغ شود. در صورتی که وکیل دادگستری در دعوی مداخله داشته باشد ابلاغ اوراق اخطاریه به کلیه 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.

✓ اگر متقاضیان ثبت و یا معترضین و یا وراث آنها بیش از ۱۵ نفر باشند به درخواست معترض یا پژوهش‌خواه، دادخواست به دو نفر از شرکاء یا وراث که سهم بیشتری دارند ابلاغ می‌شود، مضافاً مفاد دادخواست در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه سه دفعه متوالی آگهی می‌شود.

✓ در صورتی که دعوی در جریان رسیدگی باشد به درخواست هریک از طرفین دعوی، دو نفر از اطراف دیگر که سهم زیادتری دارند، برای ابلاغ اوراق، انتخاب و مراتب برای اطلاع سایرین در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه یک مرتبه آگهی می‌شود.

✓ جالبه که در این ماده «بر خلاف ق.آ.د.م»، در صورتی که دادخواست از طریق نشر آگهی به عده‌ای از خواندگان ابلاغ گردد، حتی در صورت عدم دعوت مُشارِاَلیها جهت شرکت در جلسه دادرسی حکم صادره، حضوری خواهد بود.

ماده ۲۰ (بسیار بسیار مهم) - مجاوری که نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی، حقی برای خود قائل است می‌تواند فقط تا سی روز از تاریخ تنظیم صورت‌مجلس تحدید حدود به وسیله اداره ثبت به مرجع صلاحیت‌دار عرض حال دهد. مقررات مواد ۱۶، ۱۷، ۱۸ و ۱۹ (به استثناء مدت اعتراض که ۳۰ روز است) در این مورد نیز رعایت خواهد شد. تقاضاکننده ثبتی که خود یا نماینده‌اش در موقع تحدید حدود حاضر نبوده و ملک مورد تقاضای او با حدود اظهارشده از طرف مجاورین مطابق ماده ۱۵ تحدید شده می‌تواند 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 غیرمجاور 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 صورت‌مجلس تحدید حدود

تعیین شده است دادگاه در جلسه اداری فوق‌العاده 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 می‌آید در صورتی که اعتراض از طرف غیرمجاور 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، صرف‌نظر 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 هیأت نظارت شکایت نماید، رأی هیأت نظارت قطعی است.

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

✓ فرقی که این دو اعتراض با یکدیگر دارد این است که در تحدید حدود فقط مجاورین و یا خود متقاضی ثبت می‌توانند اعتراض ثبت بدهند؛ اما در حقوق ارتفاقی، علاوه بر متقاضی ثبت و مجاورین، **غیرمجاورین** هم می‌توانند اعتراض کنند. یادآوری می‌کنم که در اعتراض نسبت به تقاضای ثبت **هرکس** می‌توانست به آن معترض گردد.

✓ اعتراض نسبت به حدود تعیین شده از طرف خود متقاضی ثبت در صورتی است که تحدید با اظهارات مجاورین صورت پذیرفته باشد یا عملیات تحدید با توجه به اظهارات شریک مشاعی صورت گرفته باشد.

✓ مهلت اعتراض نسبت به تحدید حدود و حقوق ارتفاقی یکسان است؛ یعنی فردی که برای خود حقی قائل است (اعم از اینکه حق، مربوط به حدود یا حقوق ارتفاقی باشد) باید ظرف ۳۰ روز از **تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید** (یا به عبارتی، «از تاریخ انجام تحدید حدود») مبادرت به تقدیم اعتراض نماید. اعتراض **طبق قانون ثبت** باید به اداره ثبت محل تسلیم گردد.

✓ در اعتراض نسبت به حقوق ارتفاقی، هم متقاضی ثبت و هم صاحبان املاک مجاور و غیرمجاور حق اعتراض دارند.

✓ اعتراض به تحدید یک نفر از مالکین مشاعی ملکی را که توسط سایر شرکاء تحدید حدود شده باید اعتراض به حد تلقی نمود نه اعتراض از طرف غیرمجاور، این اعتراض جهت رسیدگی باید به دادگاه فرستاده شود.

✓ طبق اصلاحات سال ۸۰ در ماده ۸۶ آیین‌نامه قانون ثبت املاک، اداره ثبت، دیگر، وظیفه ارسال اعتراض به دادگاه را ندارد و خود معترض باید ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به ثبت، دادخواست خود را به دادگاه صالح تقدیم و گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت تسلیم نماید.

✓ **مهم:** این نکته ربطی به این ماده ندارد اما می‌آزمیش که یادآوری بشه: در صورتی که در آگهی نوبتی، اشتباه مؤثری واقع شود و هیأت نظارت مقرر نماید آگهی‌های نوبتی تجدید گردد، آگهی مجدد **فقط یک نوبت** منتشر می‌شود و در این حالت، مدت اعتراض نسبت به آن **یک ماه (سی روز)** از تاریخ انتشار است.

✓ به موجب آگهی تحدید حدود متقاضی ثبت و مجاورین **برای تحدید حدود** دعوت می‌شوند. چنانچه شخصی غیرمجاور در موعد مقرر قانونی نسبت به **حدود ملکی** اعتراض نمود، نحوه رسیدگی به این اعتراض اینجوریه که واحد ثبتی نظر خود را در بی‌اثر بودن اعتراض ابلاغ می‌کند تا در صورت اعتراض، معترض به نظر، به **هیأت نظارت (نه دادگاه)** شکایت کند.

✓ **مهم:** در صورتی که اعتراض از طرف غیرمجاور به حدود ملک به عمل آید و اقامتگاه معترض، معلوم نباشد، واحد ثبتی، نظر خود را در بی‌اثر بودن اعتراض در یک نوبت در روزنامه‌ای که برای آگهی‌های ثبتی تعیین شده منتشر می‌نماید و معترض می‌تواند ظرف ده روز به **هیأت نظارت** شکایت کند.

مراحل هشت گانه ثبت: برای ثبت ملک در دفتر املاک، اداره ثبت هشت اقدام انجام می‌دهد که به **عملیات مقدماتی ثبت ملک** موسوم هستند و موضوع مواد ۹، ۱۰، ۱۴، ۱۵، ۱۶، ۱۷ و ۲۰ قانون ثبت است. این مراحل هشت گانه عبارت است از:

۱. انتشار آگهی عمومی؛

۲. انتشار آگهی مقدماتی؛

۳. تعیین پلاک؛

۴. توزیع اظهارنامه؛
۵. درخواست ثبت ملک؛
۶. انتشار آگهی نوبتی؛
۷. انتشار آگهی تحدیدی؛
۸. انجام تحدید حدود.

اگر یکی از مراحل هشت‌گانه در ثبت اولیه اساساً انجام نشود مصداقی از ثبت ملک بر خلاف قانون می‌باشد که قابلیت اقامه دعوی و ابطال سند در دادگاه را خواهد داشت. اگر تمامی مراحل انجام شود، در ثبت، به ترتیب زیر از راست به چپ، عمل می‌شود:

صدور سند مالکیت و تمام ...

ثبت ملک در دفتر املاک

اتمام عملیات مقدماتی ثبت

فصل سوم - 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.

- ✓ پس از خاتمه عملیات مقدماتی ثبت، ملک در دفتر املاک ثبت می‌شود.
- ✓ زمان صدور سند مالکیت، پس از اتمام عملیات مقدماتی و ثبت ملک در دفتر املاک است.
- ✓ **بسیار مهم:** زمان صدور سند مالکیت، پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت و پس از ثبت ملک در دفتر املاک (ختم عملیات مقدماتی ثبت) است. پس اگر پرسیدند **زمان صدور سند مالکیت** کی است و در پاسخ، دو گزینه «پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت» و «پس از ثبت ملک در دفتر املاک» را داشتید؛ پاسخ صحیح، «پس از ثبت ملک در دفتر املاک» است. **زمان ثبت ملک در دفتر املاک**، «پس از ختم عملیات مقدماتی ثبت» است. به عبارت بهتر، قبل از صدور سند مالکیت، مالکیت مالک، وارد «دفتر املاک» می‌شود. ثبت ملک در دفتر املاک، «تنها نشانه پایان یافتن جریان ثبتی یک ملک» است.
- ✓ **مهم:** در صورتی **دفاتر اسناد رسمی** حق نقل و انتقال املاک را دارند که اظهارنامه تسلیم شده باشد.
- ✓ **مهم:** در اصطلاح ثبتی، «ملک جاری» به ملکی گفته می‌شود که نسبت به آن، درخواست ثبت شده ولی عملیات ثبتی آن، خاتمه نیافته است. «ملک ثبت شده»، ملکی است که پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت، طبق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد.
- ✓ ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت، متوقف به تأدیة بقایای ثبتی (بدهی ثبت) نیست.
- ✓ اگر متقاضی ثبت، اقساط حق‌الثبت را به صورت کامل پرداخت نکرده باشد اصطلاحاً به «باقی مانده»، «بقایای ثبتی» گفته می‌شود که هر زمان مالک بخواهد معامله یا اقدامی در خصوص پلاک ثبتی مذکور انجام دهد مبلغ مذکور باید اخذ و به حساب دولت واریز گردد.
- ✓ در صورت تعارض دفتر املاک با سند مالکیت، از آن جایی که سند مالکیت مطابق مندرجات دفتر املاک صورت می‌گیرد، دفتر املاک ملاک تشخیص و رفع اختلاف است. (رای شورای عالی ثبت ۴۶/۸/۲۳)

ماده ۲۲ (بسیار مهم) - 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 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 سهم الارث 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.

- ✓ **مهم:** دولت شخص را زمانی مالک می‌شناسد که ملک برابر مقررات، ثبت «دفتر املاک» شده باشد. در معاملات املاک ثبت شده، مندرجات سند رسمی نسبت به اشخاص ثالث نیز معتبر است.

- ✓ منظور از «دولت» در این ماده فقط دولت به معنای خاص یعنی قوه مجریه نیست، بلکه دولت به معنای عام (حاکمیت) یعنی قوای سه‌گانه کشور و تمام سازمان‌های عمومی و رسمی کشور می‌باشد.
- ✓ مالک رسمی: شخصی است که ملک او در «دفتر املاک» وفق قوانین و مقررات به نام وی به ثبت رسیده و دولت او را مالک می‌شناسد.
- ✓ ملک ثبت‌شده: منظور آن است که عملیات مقدماتی ثبت ملک و مواعد اعتراض منقضی شده است و ملک مورد استعلام در دفتر املاک به نام متقاضی به ثبت رسیده است.
- ✓ چنانچه مالکیت خواهان بر ملک متنازع‌فیه ولو با سند عادی به نظر دادگاه محرز باشد صدور حکم خلع ید فاقد اشکال قانونی بوده و منافاتی با مواد ۲۲ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت ندارد. (نظریه مشورتی ۷/۱۲۰۸ - ۱۳۸۱/۷/۴)
- ✓ کلیه اراضی، املاک و ابنیه‌ای که برای استفاده از وزارت‌خانه‌ها و مؤسسات دولتی از جمله مؤسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام یا تصریح نام یا تابع مقررات و قوانین خاص است به یکی از طرق قانونی تملک شده است و یا به نام آن وزارت‌خانه یا مؤسسه خریداری شده یا می‌شود متعلق به دولت بوده و در اسناد مالکیت آنها، نام جمهوری اسلامی ایران به عنوان مالک با حق استفاده وزارت‌خانه یا مؤسسه مربوط درج می‌گردد. تغییر دستگاه بهره‌بردار در هر مورد به عهده هیأت وزیران می‌باشد. کلیه اسناد، سوابق، مدارک موجود مرتبط با این اموال در اختیار وزارت امور اقتصادی و دارایی (اداره کل اموال دولتی) قرار می‌گیرد. (ماده ۶۹ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷)
- ✓ اگر متقاضی ثبت با استفاده از سند مجعول و ایجاد مالکیت غیرواقعی برای خود درخواست ثبت نموده باشد، کسی که به مالکیت و حقوق وی به موجب سند جعلی مورد ادعا، خدشه وارد شده است، می‌تواند با رعایت مقررات قانون ثبت و در مهلت‌های مقرر در آگهی‌های نوبتی نسبت به تقاضای ثبت، اعتراض کند که نتیجه آن رسیدگی به اسناد متقاضی ثبت و مخدوش بودن یا نبودن آن، طبق مقررات عمومی می‌باشد؛ اما اگر، با انتشار آگهی نوبتی در موعد اعتراض نشده و با لحاظ عدم وصول اعتراض، ملک در دفتر املاک به نام متقاضی ثبت و سند مالکیت هم به نام او صادر شده باشد با لحاظ مواد ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت، ادعای تضییع حق و دعوی ابطال ثبت آن پذیرفته نیست. (نظریه مشورتی ۷/۴۸۸۵ - ۷۵/۸/۱۵)
- ✓ پس از ثبت ملک در دفتر املاک به نام ورثه یا موصی‌له، ادعای وصیت یا هر ادعای دیگری که مخالف ثبت ملک باشد مسموع نخواهد بود و هیچ وصیت‌نامه‌ای اعم از رسمی و سری و غیر این‌ها پذیرفته نخواهد شد.
- ✓ در صورتی که نسبت به ملک غیرمنقول ثبت‌شده، وصیتی شده باشد که مورد اتفاق تمام ورثه و اشخاص ذی‌نفع باشد، مورد وصیت به نام موصی‌له یا مصرفی که برای آن وصیت شده ثبت می‌شود و بقیه ملک (اگر بقیه باشد) به نام ورثه ثبت می‌گردد؛ اما اگر نسبت به وصیت‌نامه بین ورثه و اشخاص ذی‌نفع اختلاف واقع شود، ثبت ملک، موقوف به حکم نهایی دادگاه می‌باشد.
- ✓ مطابق نظر شورای نگهبان در تاریخ ۱۳۹۵/۸/۴، مفاد ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک که دلالت بر بی‌اعتبار دانستن اسناد عادی غیررسمی دارد اطلاق آن در مورد اسناد عادی که قرائن و ادله قانونی یا شرعی معتبر بر صحت آن باشد خلاف شرع و باطل است و اما در مورد سند عادی همراه با قرائن و ادله فوق مانند سندی که بین و شهادت شهود معتبر بر صحت آن باشد این اسناد معتبر است و این ماده در چنین مواردی تخصیص خورده است و مواد ۱۲۸۵ و ۱۲۹۱ قانون مدنی اشاره به این گونه اسناد دارد. ماده ۱۲۸۵: «شهادت‌نامه، سند محسوب نمی‌شود و فقط اعتبار شهادت را خواهد داشت.» ماده ۱۲۹۱: «اسناد عادی در دو مورد، اعتبار اسناد رسمی را داشته درباره طرفین و وراثت و قائم‌مقام آنان معتبر است: ۱. اگر طرفی که سند بر علیه او اقامه شده است صدور آن را از مُتَنَسِّبِ‌آلیه تصدیق نماید؛ ۲. هرگاه در محکمه ثابت شود که سند مزبور را طرفی که آن را تکذیب یا تردید کرده فی‌الواقع امضاء یا مهر کرده است.» البته طبق ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور (که این ماده به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس و ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام نسخ صریح شده است)، اسناد عادی که در خصوص معاملات راجع به اموال غیرمنقول تنظیم می‌شدند، به شرط اینکه با تشخیص دادگاه، اعتبار شرعی داشتند، قابلیت تعارض با سند رسمی را پیدا می‌نمودند و در برابر ثالث، قابل استناد بودند.

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

✓ در مورد قنوت باید حقوق ارتفاقی اشخاص قید گردد.

✓ دفتر ثبت قنوت: دفتری است که عمل ثبت قنوت در این دفتر به عمل می‌آید.

ماده ۲۴- پس از انقضاء مدت اعتراض، دعوی اینک در ضمن جریان ثبت، تضییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد، نه به‌عنوان عین نه به‌عنوان قیمت نه به‌هیچ‌عنوان 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 و ۱۱۷ مطابق مقررات جزایی مذکور در باب ششم این قانون، رفتار خواهد شد.

✓ پذیرفتن دعوای وارد ثالث پس از انقضاء مدت اعتراض، به عنوان اینکه عین ملک یا منفعت از او سلب شده در خارج از مهلت نود روز، قابل استماع نیست.

✓ چنانچه معترض ظرف یک ماه پس از تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست به دادگاه تقدیم ننماید، متقاضی ثبت یا قائم‌مقام وی می‌تواند گواهی عدم تقدیم دادخواست معترض را از مرجع صالح دادگستری دریافت و به اداره ثبت تسلیم نماید تا عملیات ثبتی ادامه یابد.

ماده ۲۵ (بسیار بسیار مهم) (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)- حدود صلاحیت و وظایف هیأت نظارت بدین قرار است:

۱- هرگاه در اجرای مقررات ماده ۱۱ 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 خللی 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 (مهم) (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)- 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 ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - 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 ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - 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 (مهم) (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - 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 مدیرکل ثبت [رئیس سازمان] 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 (بسیار بسیار مهم) (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - 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 اجراء گذارده 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.

✓ هیأت نظارت، به اختلافات ثبتی و اشتباهات و اشکالات ثبتی رسیدگی می‌نماید؛ به عبارت دیگر، طبق ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک - که این ماده در ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ اصلاح شده - رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به ثبت اسناد و املاک با این هیأت است. در مورد اختلافات باید یک طرف اختلاف، اداره ثبت و طرف دیگر، اشخاص باشند. این اختلافات ممکن است بر سر قبول یا عدم قبول تقاضای ثبت یا به صورت اعتراض به نظر رئیس اداره ثبت در مواردی که قانون پیش‌بینی کرده است باشد و در مورد اشتباهات ثبتی ممکن است اشتباه در مرحله قبول تقاضای ثبت یا در اثنای عملیات مقدماتی یا در ثبت ملک و صدور سند مالکیت یا در جریان تفکیک املاک رخ داده باشد. در مورد اشکالات مربوط به تنظیم اسناد نیز ممکن است اشکال قبل از تنظیم سند باشد یا بعد از آن باشد.

✓ هیأت نظارت جهت نظارت استانی بر حسن جریانات ثبتی و دفاتر اسناد رسمی از سه عضو تشکیل می‌گردد که عبارت‌اند از:

۱. رئیس ثبت استان یا قائم مقام وی؛

۲. دو نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر استان مربوطه به انتخاب رئیس قوه قضاییه.

برای هیأت یک عضو علی‌البدل از میان کارکنان اداره ثبت مرکز استان یا قضات دادگستری از طرف رئیس قوه قضاییه انتخاب می‌گردد.

✓ هیأت نظارت در مراکز استان تشکیل می‌گردد؛ یعنی هیأت نظارت هر استانی در اداره کل ثبت استان تشکیل می‌گردد و جلسات آن حداقل دو جلسه در هفته خواهد بود.

✓ هیأت نظارت هر استان به اختلافات و اشتباهات ثبتی مربوط به حوزه قضایی آن استان رسیدگی می‌کند.

✓ تبصره ماده ۲۰ قانون ثبت (الحاقی ۱۳۵۶/۲/۲۰) یکی دیگر از موارد صلاحیت هیأت نظارت است که علاوه بر موارد مذکور در ماده ۲۵ باید بدان توجه نمود توضیحاً اینکه: «نسبت به اعتراضاتی که بعد از تصویب این قانون (۱۳۵۶/۲/۲۰) به عمل می‌آید در صورتی که اعتراض از طرف غیرمجاور 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 بی‌اثر بودن اعتراض به معترض ابلاغ می‌نماید. معترض می‌تواند 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 روزنامه‌ای که برای آگهی‌های ثبتی تعیین شده منتشر می‌گردد و معترض می‌تواند ظرف ده روز از تاریخ انتشار آگهی به هیأت نظارت شکایت نماید.»

✓ **بسیار مهم:** هرگاه در جریان عملیات ثبتی اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت به وجود آید یا اشتباهاتی در ثبت املاک یا اسناد رخ دهد، رسیدگی به این اشتباهات و اختلافات با هیأت نظارت است. پس اگر در عملیات مقدماتی ثبت ملک، اشتباهی رخ دهد رسیدگی به اشتباه و صدور دستور بر رفع اشتباه با هیأت نظارت است و همینطور در صورتی که از لحاظ پذیرفتن تقاضای ثبت بین اشخاص و اداره ثبت، اختلافی واقع شود تعیین تکلیف با هیأت نظارت است.

✓ **بسیار مهم:** به موجب بند ۱۸ ماده ۳ آیین‌نامه اجرایی قانون رسیدگی به اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی، مرجع رفع مشکلات دفاتر اسناد رسمی قبل از تنظیم اسناد، اداره کل امور اسناد سازمان ثبت می‌باشد؛ اما اگر اشتباه یا اختلاف پس از تنظیم و ثبت سند حاصل شود مرجع حل اختلاف و اشتباه هیأت نظارت است. اگر در تنظیم سند و تطبیق مفاد آن با قوانین، اشکال یا اشتباهی پیش آید، رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیأت نظارت است. مثلاً چنانچه دفترخانه در تنظیم سند با مشکلی مواجه شود، رفع اشکال با هیأت نظارت است. به مدل دیگه بگم که این جا بیافته! در خصوص اسناد، چنانچه مغایرتی در تنظیم اسناد با قوانین و مقررات به وجود آید هیأت نظارت، مرجع رفع اشکال و اشتباه خواهد بود. به عبارت دیگر، چنانچه سردفتر در تنظیم اسناد با مشکلی مواجه شود، رفع اشکال با هیأت نظارت است.

✓ **بسیار مهم:** مرجع تشخیص اسناد مالکیت معارض، هیأت نظارت است، اما ابطال سند معارض با دادگاه عمومی (حقوقی) می‌باشد. رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت با هیأت نظارت مرکز استان مربوطه است.

✓ ابطال سند انتقال صادره، در صلاحیت دادگاه عمومی (حقوقی) محل وقوع ملک است نه هیأت نظارت.

✓ اعتراض ثالث نسبت به توقیف اموال منتسب به بدهکار پرونده اجرایی و نحوه اجرائیه، جزء موارد داخل در صلاحیت و وظایف هیأت نظارت نمی‌باشد و این اعتراض در حقیقت یک دعوای ادعای مالکیت تلقی می‌گردد که در صلاحیت محاکم حقوقی است و دعوای باید به طرفیت بدهکار و طلبکار طرح شود. (نظریه مشورتی شماره ۷/۷۸۸۶ - ۱۳۷۲/۱۱/۸)

✓ **مهم:** رسیدگی به اعتراض بر نظریه رئیس ثبت در مورد شکایت از عملیات اجرایی با هیأت نظارت است. به عبارت بهتر، مرجع رسیدگی اعتراض به عملیات اجرایی، مدیر ثبت است که رأی وی، قابل تجدیدنظر در هیأت نظارت می‌باشد.

✓ در فرضی که سند مالکیت ثبتی صادر شده به نام اشخاص، مؤخر بر حکم دادگاه بوده است و قسمتی از مندرجات آن، مغایر با حکم دادگاه می‌باشد، چون رعایت مقررات قانونی در این خصوص نشده و ملک در دفتر املاک مطابق قانون به ثبت نرسیده است به استناد بند ۳ این ماده با مراجعه به هیأت نظارت می‌توان تقاضای اصلاح ثبت دفتر املاک و همچنین سند مالکیت را از آن مرجع نمود. (نظریه مشورتی شماره ۷/۷۰۹ - ۸۵/۲/۶)

✓ **بسیار مهم:** رسیدگی و رفع اشتباهی که در صورت مجلس تفکیکی رخ دهد و منتج به انتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک شود با هیأت نظارت است مثلاً در تفکیک آپارتمانی، طول حد شمالی یکی از واحدها به جای ۲۲ متر اشتباهاً ۱۲ متر قید و سند مالکیت صادر شده است، اصلاح آن از راه هیأت نظارت انجام می‌شود. به عبارت بهتر، رفع اشتباه در عملیات تفکیکی جایی در هیأت نظارت انجام می‌شود که سند انتقال تنظیم و یا ثبت دفتر املاک شده باشد. به عبارت دیگر، چنانچه در عملیات تفکیکی سند و صدور سند مالکیت، اشتباهی رخ دهد، رفع اشتباه با هیأت نظارت است. این گزاره رو «ملاکریمی» چند بار به مدل‌های مختلف گفت چون سوال زیاد طرح شده؛ فقط حواستون باشه که چنانچه در صورت مجلس تفکیکی اشتباهی رخ دهد و سند رسمی انتقال، با آن اشتباه تنظیم گردد و یا با آن اشتباه، ثبت دفتر املاک شده باشد، رسیدگی و رفع آن در صورتی که خللی به حقوق دیگران نرساند با هیأت نظارت است.

✓ **مهم:** مرجع رفع اشتباه در مواردی که در تحدید حدود، اشتباه شده و منجر به صدور سند مالکیت گردیده هیأت نظارت است. مثلاً فرض کنید مساحت ملکی ۳۲۰ متر مربع بوده ولی در موقع تحدید حدود اشتباهاً ۲۲۰ متر مربع قید و سند مالکیت صادر شده مرجع رفع اشتباه در این حالت، هیأت نظارت است؛ یا مثلاً پس از انجام تحدید حدود، معلوم می‌شود که مساحت پلاک ۸۴ در اظهارنامه به جای ۳۸۰ متر مربع اشتباهاً ۲۸۰ متر مربع قید شده مرجع رفع اشتباه «هیأت نظارت» است؛ یا برای مثال زمینی که سه هکتار بوده در لحظه تحدید حدود اشتباهاً سه هزار متر مربع قید و سند مالکیت نیز بر مبنای سه هزار متر مربع صادر شده است، رفع اشتباه با هیأت نظارت است. یک مثال دیگه هم بزنم: در صورت مجلس تحدید حدود، حد شمالی پلاک ۸/۲۲ به طول ۱۲ متر قید و به همین نحو، سند مالکیت صادر شده، بعداً معلوم گردیده طول حد مزبور ۱۸ متر بوده، مرجع رفع اشتباه، هیأت نظارت است.

✓ **مهم:** هر گاه در موقع ثبت ملک صرفاً به علت عدم توجه، اشتباه قلمی رخ دهد رفع اشتباه و دستور اصلاح با هیأت نظارت است.

✓ **بسیار مهم:** آراء هیأت نظارت در **تابلوی اعلانات ثبت محل** الصاق می‌شود و قطعی است مگر در مواردی که طبق قانون، قابل تجدیدنظر باشد یا رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک نسبت به آن اعتراض و درخواست رسیدگی نماید؛ در این صورت، آراء هیأت نظارت، ظرف بیست روز، قابل اعتراض است. نحوه **ابلاغ** آراء هیأت نظارت، اینگونه است که در **تابلوی اعلانات ثبت محل** الصاق می‌گردد و چگونگی ابلاغ این آراء، وفق مقررات آیین دادرسی مدنی یا مقررات اجرای مفاد اسناد رسمی یا نشر در روزنامه ناشر آگهی‌های ثبتی نیست. آرای قابل تجدیدنظر هیأت نظارت، **مادامی که در مدت ۲۰ روز از تاریخ ابلاغ، اعتراض شده باشد** در شورای عالی ثبت مطرح می‌شود.

آراء هیأت نظارت در مورد بندهایی که قطعی است، در صورتی در شورای عالی ثبت رسیدگی می‌شود که رأی متناقض و یا خلاف قانون صادر شود و به منظور ایجاد رویه **رئیس سازمان** به شورای عالی ثبت ارجاع می‌نماید.

✓ **بسیار مهم:** در صورتی که هیأت نظارت، رأی به تجدید آگهی نوبتی صادر نماید آگهی در **یک نوبت** منتشر و مدت اعتراض به آن **سی روز** است. به عبارت دیگر، در صورتی که در آگهی نوبتی **اشتباه مؤثری** واقع شود و هیأت نظارت مقرر نماید آگهی‌های نوبتی تجدید گردد آگهی مجدد فقط **یک نوبت** منتشر می‌شود؛ در این حالت، مدت اعتراض نسبت به آن **یک ماه از تاریخ انتشار** است. مثلاً اگر در آگهی‌های نوبتی پلاک ۸۱/۱۲ اشتباه شده باشد؛ هیأت نظارت رأی بر تجدید آگهی صادر نموده و آگهی، یک نوبت منتشر و مدت اعتراض ۳۰ روز است.

✓ قبلاً گفتیم که در صورتی که اعتراض از طرف غیر مجاور به حدود ملک به عمل آید و اقامتگاه معترض معلوم نباشد، واحد ثبتی نظر خود را در بی اثر بودن اعتراض در یک نوبت در روزنامه ناشر آگهی‌های ثبتی منتشر می‌نماید و معترض می‌تواند ظرف ده روز به هیأت نظارت شکایت کند.

✓ **بسیار مهم:** هر گاه از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت از **لحاظ تصرف بین اشخاص** تراحم و تعارض باشد، تعیین تکلیف با هیأت نظارت است. به یک عبارت دیگر، هرگاه در اجرای ماده ۱۱ قانون ثبت از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت املاک، **اختلافی بین «اشخاص» و «اداره ثبت»** واقع شود، مرجع رفع اختلاف و تعیین تکلیف، هیأت نظارت است.

✓ **مهم:** در صورتی که ثبت دفتر املاک **مغایر «سند رسمی» یا «حکم نهایی»** باشد، دستور اصلاح دفتر املاک و سند مالکیت با هیأت نظارت است.

✓ **بسیار مهم:** آرای قابل تجدیدنظر هیأت نظارت، در **تابلوی اعلانات اداره ثبت محل وقوع ملک**، الصاق می‌شود تا **ظرف مدت ۲۰ روز** ذینفع از حق اعتراض خود استفاده نماید. درخواست تجدیدنظر در آرای غیر قطعی هیأت نظارت، در «شورای عالی ثبت» مورد رسیدگی قرار می‌گیرد. اداره ثبت هر چند طرف دعوا است ولی ذینفع نیست.

✓ **مهم:** مرجع رسیدگی به اختلافات ثبتی مابین اشخاص و اداره ثبت و نیز اشتباهات ثبتی حادث در جریان ثبت املاک یا **اسناد**، هیأت نظارت بوده و **تعداد اعضای اصلی آن، سه نفر است.**

✓ نکته آخر اینکه چنانچه در رأی هیأت نظارت **اشتباه یبنی** رخ دهد تا زمانی که رأی به مرحله اجرا درنیامده شورای عالی ثبت رفع اشتباه می‌نماید.

✓ توصیه می‌کنم پُشت این ماده، «لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض (مصوب ۱۳۳۳/۱۰/۵)» را مطالعه کنید.

ماده ۲۵ مکرر (بسیار مهم) (مصوب ۱۳۱۷/۷/۱۰ و اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - 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 [در حال حاضر، «رئیس قوه قضاییه»] و **مسئول قسمت املاک در شعبه املاک و مسئول قسمت اسناد در شعبه اسناد تشکیل می‌گردد.**

• شورای عالی ثبت:

- ✓ عالی‌ترین مرجع ثبتی، شورای عالی ثبت است.
- ✓ محل تشکیل شورا، صرفاً تهران می‌باشد.
- ✓ شورای عالی ثبت، هفته‌ای حداقل یک‌بار در محل سازمان ثبت تشکیل جلسه می‌دهد.
- ✓ شورای عالی ثبت دو شعبه دارد: ۱ - شعبه مربوط به املاک؛ ۲ - شعبه مربوط به اسناد.
- ✓ در مورد محل استقرار شعب «هیأت نظارت» و «شورای عالی ثبت» باید گفت: هیأت نظارت در مرکز استان و فاقد شعبه است؛ شورای عالی ثبت در تهران (سازمان ثبت) و دارای دو شعبه اسناد و املاک می‌باشند.
- ✓ هر شعبه متشکل از سه عضو است که دو عضو از قضات دیوان عالی کشور هستند که توسط رئیس قوه قضاییه انتخاب می‌شوند و حسب اینکه شعبه، مربوط به املاک باشد یا اسناد، عضو سوم، معاون امور املاک و کاداستر یا معاون امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است. بنابراین دو شعبه (یکی مربوط به املاک و یکی مربوط به اسناد) وجود دارد و هر یک از شعب شورای عالی ثبت، دارای سه عضو است.
- ✓ برای شعب شورای عالی ثبت، عضو علی‌البدل پیش‌بینی نشده است، بر خلاف هیأت‌های نظارت استانی که یک عضو علی‌البدل دارد.
- ✓ حوزه صلاحیت شورای عالی ثبت کشوری است؛ به عبارت دیگر، حوزه صلاحیت شورای عالی ثبت تمام ایران است و آراء صادره از تمام هیأت‌های نظارت استان‌های سراسر ایران در موارد قابل تجدیدنظر به شورای عالی ثبت فرستاده می‌شود.
- ✓ حدود صلاحیت شورای عالی ثبت عبارت است از:
 - الف - مرجع تجدیدنظر نسبت به آرای غیرقطعی هیأت نظارت استان. (بندهای ۱، ۵ و ۷ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک)
 - ب - ایجاد وحدت رویه ثبتی: چنانچه در موضوع واحد از هیأت‌های نظارت دو استان، آرای متناقض صادر شود و یا اینکه یک رأی هیأت نظارت استان، مخالف قانون باشد و رئیس اداره ثبت محل یا مدیرکل ثبت استان از رئیس سازمان ثبت تقاضای صدور رأی وحدت رویه نماید و رئیس سازمان مذکور نیز آن رأی را مخالف قانون تشخیص دهد (هر چند آراء متناقض نداشته باشیم) مکلف است موضوع را به شورای عالی ثبت ارجاع نماید تا «رأی وحدت رویه ثبتی» صادر شود.
- ✓ صرفاً اشخاص می‌توانند از آرای قابل اعتراض هیأت نظارت تجدیدنظر بنمایند نه اداره ثبت؛ زیرا تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت می‌گوید «ذی‌نفع» حق شکایت خواهد داشت نه طرفین اختلاف و می‌دانیم که اداره ثبت هرچند طرف دعوا است؛ اما ذی‌نفع نیست.
- ✓ رأی وحدت رویه ثبتی نسبت به آرای اجرا نشده و همچنین نسبت به تمام هیأت‌های نظارت در موارد مشابه لازم‌الاتباع است. این رأی علاوه بر اینکه به کلیه هیأت‌های نظارت استان ابلاغ می‌شود، در روزنامه رسمی نیز منتشر می‌گردد.
- ✓ درخواست صدور رأی وحدت رویه فقط توسط رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک صورت می‌گیرد.
- ✓ اگر درخواست تجدیدنظر قبل از اجرای رأی برسد، عملیات اجرای رأی متوقف می‌شود. به عبارت دیگر، وصول شکایت از ناحیه ذینفع اگر قبل از اجراء رأی باشد اجراء رأی را متوقف می‌نماید.
- ✓ آرای صادره از شوراهای ثبت از جمله آرا و تصمیمات مراجع قضایی محسوب نمی‌گردد؛ بنابراین می‌توان نسبت به آرای شورای عالی ثبت در دیوان عدالت اداری شکایت و اعتراض نمود. (وفق بند ۲ ماده ۱۰ قانون دیوان عدالت اداری و تبصره ۲ همین ماده)
- ✓ مهلت درخواست تجدیدنظر از آراء غیرقطعی هیأت نظارت بیست روز از تاریخ الصاق رونوشت رأی در تابلوی اعلانات ثبت محل وقوع ملک یا تنظیم سند می‌باشد.
- ✓ آرای صادره از شورای عالی ثبت:
 - الف - اگر در مقام تجدیدنظر از رأی هیأت نظارت باشد: نسبت به آن تصمیم، اداره ثبت مکلف به پیروی است و هیأت‌های نظارت تکلیفی ندارند.
 - ب - اگر در مقام صدور رأی وحدت رویه باشد: به گذشته تسری ندارد، لیکن برای تمام هیأت‌های نظارت لازم‌الاتباع است.
- ✓ هرگاه در آرای هیأت نظارت اشتباهی رخ دهد:
 - الف - اگر رأی اجرا نشده باشد: هیأت نظارت می‌تواند آن را اصلاح نماید.
 - ب - اگر رأی اجرا شده باشد: مجوزی برای تصحیح آن نیست.
- ✓ هرگاه در آرای شورای عالی ثبت اشتباهی رخ داده باشد:

الف - قبل از اجرای رأی: تصحیح آن توسط شورای عالی ثبت صورت می‌گیرد.

ب - بعد از اجرای رأی: تصحیح آن توسط دادگاه صلاحیت‌دار صورت می‌گیرد.

✓ صلاحیت شورای عالی ثبت، مقید به قبل از ثبت شدن ملک در دفتر املاک می‌باشد و بعد از ثبت ملک در دفتر املاک، مرجع صالح برای ابطال سند مالکیت، دادگاه صلاحیت‌دار است.

ماده ۲۶ (مهم) - 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 غیرمنقول 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 [در حال حاضر «قوه قضاییه»] معین خواهد شد.

✓ خلاصه معامله، برگه مخصوصی است که سردفتر اسناد رسمی هنگام انتقال تمام یا قسمتی از املاک ثبت شده، چنانچه به صورت مشاع یا مفروز باشند و یا هنگام واگذاری حقی نسبت به عین آن املاک و نیز عمری و رقبی و سکنی و معاملات مربوط به انتقال منافع ملک اگر برای مدتی بیش از ۳ سال باشد و یا انتقالاتی که به طور شرطی و رهنی صورت می‌پذیرد و همچنین صلح‌های مُحاباتی، حتی اگر با حق خیار فسخ باشد تنظیم می‌نماید، سردفتر مکلف است خلاصه‌ای از معاملات مذکور را که نزد او واقع شده و در «دفتر اسناد رسمی» یا «دفتر معاملات غیرمنقول» ثبت گردیده، روی برگه‌های مخصوص خلاصه معامله نوشته و پس از امضای سردفتر و متعاملین و دفتریار اول (چنانچه دفترخانه، دفتریار داشته باشد)، نسخه‌ای از آن را به هر یک از متعاملین داده و نسخه دیگر را به ضمیمه لاشه سند تنظیمی، به صورت مستقیم و حداکثر ظرف ۵ روز به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم نموده و در قبال آن رسید اخذ کند.

✓ مهم: ارسال خلاصه سند در مورد ثبت ملک، مثل عمری و رقبی، که مدت آن، سه سال و کمتر از سه سال باشد به اداره ثبت لازم نیست.
✓ مهم: تنظیم خلاصه معامله و ارسال آن به اداره ثبت «در صورتی که نوع سند، اجاره و مدت آن، سه سال و کمتر از سه سال است» لازم نیست.

✓ مهم: نسبت به «املاک ثبت شده و ثبت نشده دارای شماره ملک که از طرف اداره ثبت معین شده است» خلاصه سند معامله تنظیم می‌شود.
✓ مهم: معاملات راجع به انتقال ملک و همچنین در مورد عمری و رقبی و سکنی، سند معامله در دفتر اسناد رسمی و خلاصه معامله در دفتر املاک، ثبت می‌شود مشروط بر آنکه انتقال منافع و یا صلح برای مدتی بیش از سه سال باشد.

✓ عمری حق انتفاعی است که به موجب عقدی از طرف مالک برای شخص به مدت عمر خویش یا منتفع یا ثالثی برقرار شده است.

✓ رقبی حق انتفاعی است که از طرف مالک برای مدت معینی برقرار می‌گردد.

✓ سکنی حق انتفاعی است که شامل سکونت در مسکنی می‌باشد، سکنی ممکن است به صورت عمری یا رقبی باشد.

✓ نکته مهم آخر اینکه: وفق «ماده ۴۷ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران»، در تنظیم و ثبت اسناد یک پلاک ثبتی در موارد زیر علاوه بر «استعلام ثبتی» و «تأیید سند»، «ارسال الکترونیکی خلاصه آنها به اداره ثبت محل» الزامی است:

۱: معاملات قطعی املاک؛ ۲: معاملات رهنی املاک؛ ۳: انتقال منافع بیش از سه سال؛ ۴: عقد انتفاع عمری و رقبی زائد بر سه سال؛ ۵: تقسیم‌نامه؛ ۶: وصیت تملیکی.

ضمناً سردفتر مکلف است خلاصه معامله و عقود مذکور را در سند مالکیت درج نماید.

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 [در حال حاضر «قوه قضاییه»] معین خواهد شد.

- ✓ مطابق ماده ۵۵ قانون مدنی، وقف عبارت است از حبس مال و تسبیل منافع آن در جهت یا جهات مورد نظر واقف. حبس عبارت است از حفظ و بقای مال و اجازه بهره‌برداری تبّرعی از منافع آن در جهات مورد نظر حابس. حبس به دو شکل است: ۱- حبس مؤبّد (دائمی)؛ ۲- حبس غیرمؤبّد (مدّت‌دار)؛ در حالی که وقف فقط به یک شکل - یعنی دائمی - است.
- ✓ فرق «وقف» با «حبس مؤبّد (دائمی)» در این می‌باشد که اگر مال موقوفه در معرض خرابی قرار گرفت یا بین موقوف‌علیهم اختلاف شدیدی رخ داد به نحوی که بیم سَفْکِ دِماء (خون‌ریزی) برود در این حالت اجازه داده می‌شود که مال موقوفه فروخته شود و از محلّ ثَمَن معامله، مالی که اقرب به نظر واقف است را خرید و جایگزین مال قبلی نمود؛ اما در حبس مؤبّد (دائمی) اینطور نمی‌شود.
- ✓ در حبس، ملک حبس شده از مالکیت حبس‌کننده خارج نمی‌شود هرچند که برای حبس، مدّت، معین نشود، در این صورت مادام که عین باقی است نمی‌توان از حبس عدول کرد.
- ✓ انواع حبس عبارت است از:
۱. حبس مؤبّد: حبسی است که به صورت دائم باشد.
 ۲. حبس مطلق: حبسی است که برای مدّت معین باشد.
- ✓ ثلث باقی، مال غیرمنقولی است که موصی، آن مال را از محلّ ثلث ترکه برای استفاده در مصارف خیر، معین می‌نماید که به آن ثلث مؤبّد نیز می‌گویند. توضیحاً اینکه هر شخص در زمان حیات خود می‌تواند برای زمان بعد از وفاتش نسبت به اموال خود تا ثلث آن هرگونه دخل و تصرفی بنماید. می‌دانیم که دخالت در مازاد ثلث، نیاز به تنفیذ ورثه دارد. مثلاً مال شش‌دانگی را موصی از محلّ کلّ دارایی‌های خود به عنوان ثلث، وصیت می‌کند که برای بعد فوت خویش «علی‌الدوام» مورد استفاده خاصی قرار گرفته و یا به مصرف معینی برسد؛ به این، ثلث مؤبّد یا ثلث باقی گویند.
- ✓ در حبس به نفع افراد محصور و یا اشخاص معین، متصدی امور حبس و همچنین هر یک از محبوس‌لهم می‌توانند تقاضای ثبت دهند. در حبس به نفع افراد غیرمحصور و یا به نفع عمومی، متصدی امور حبس مکلف به تقاضای ثبت است.
- ✓ درخواست ثبت نسبت به موقوفات خاصه بر عهده متولی یا هر یک از موقوف‌علیهم می‌باشد.
- ✓ در مورد ثلث مؤبّد و باقی، وصی، مکلف به درخواست ثبت است.
- ✓ نسبت به موقوفاتی که متولی خاص ندارند، نماینده اداره اوقاف محل مستقیماً درخواست ثبت می‌نماید.
- ✓ املاکی که مورد نذر یا وصیت یا حبس شود به طور دائم یا مدّتی که کمتر از ۱۸ سال نباشد و برای مصارف عمومی تخصیص داده شده باشد؛ اداره اوقاف، حق درخواست ثبت و اعتراض بر ثبت دارد.
- ✓ جمع‌بندی: درخواست ثبت مال موقوفه با متولی، مال حبس شده (مال محبوس) با متصدی حبس، مال غیرمنقول به عنوان ثلث باقی با وصی خواهد بود؛ با این حال، این موضوع، مانع از درخواست موقوف‌علیهم، محبوس‌لهم و موصی‌لهم نخواهد بود.
- 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 ارتفاقی 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.
- ✓ اگر متولی یا نماینده اوقاف در اثر تبانی با شخصی که درخواست ثبت ملک موقوفه را داده، به تکلیف خود در اعتراض به ثبت و تعقیب دعوا و حفظ حقوق وقف عمل ننماید، به مجازات خیانت در امانت محکوم خواهد شد.
- 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 محلّ مَبَرّات مطلقه و موقوفات مجهول‌المصرف داده می‌شود و در صورت عدم کفایت این عایدات، مخارج، گرفته نخواهد شد.
- ✓ ثبت معاملات راجع به عین یا منفعت اموال موقوفه در دفاتر اسناد رسمی منوط به موافقت سازمان اوقاف و امور خیریه خواهد بود.

✓ اداره ثبت مکلف است رونوشت مُصدّق اسناد مالکیت وقف را پس از صدور سند مالکیت به اداره اوقاف محل تسلیم نمایند.

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 حق الثبت و مخارج مقدماتی پذیرفته خواهد شد.

✓ سازمان اوقاف و امور خیریه در مواردی که متولی ملزم به درخواست ثبت یا اعتراض به ثبت می‌باشد و به وظیفه خود عمل ننموده باشد، حق تقاضای ثبت و یا اقامه دعوی یا اعتراض را خواهد داشت و از پرداخت مخارج و هزینه دادرسی و ثبتی معاف است.

ماده ۳۱- ثبت رقبه [عین مال] به عنوان وقفیت و حبس، مثبت تولیت نیست.

✓ درخواست ثبت موقوفات، به عهده متولی آنها است؛ و از این جهت، فرقی بین وقف عام و خاص نیست. در مورد موقوفات عام المنفعه، متولی باید ظرف ۳۰ روز، از تاریخ نشر اولین آگهی مقدماتی (آگهی موضوع ماده ۱۰ ق.ث) درخواست ثبت نماید؛ و الا اداره اوقاف، درخواست ثبت خواهد کرد و عنوان درخواست‌کننده ثبت موقوفه، «متصدی» یا «مدعی تولیت» قید می‌شود؛ نه «متولی موقوفه»؛ چون اداره ثبت، مرجع تشخیص متولی نیست و ثبت ملک به عنوان موقوفه هم، مثبت تولیت متقاضی ثبت نیست.

ماده ۳۲- تقاضای ثبت نسبت به املاک دولت، به عهده مالیه محل و نسبت به املاک 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 آنهاست.

✓ وزارت مالیه به «وزارت اقتصاد و دارایی» تغییر نام داده است.

✓ منظور از «مؤسسات بلدی» در حال حاضر شهرداری‌ها است. در مورد املاک متعلق به شهرداری، تقاضای ثبت بر عهده «شهردار محل» است.

✓ درخواست ثبت املاک شرکت‌ها، وظیفه مدیر شرکت (و نه سهامداران) است.

ماده ۳۳ (مهم)- نسبت به املاکی که با شرط خیار 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 این که مدت خیار یا عمل به شرط و به طور کلی مدت حق استرداد منقضی شده یا نشده باشد و اعم از این که ملک در تصرف انتقال‌دهنده باشد یا در تصرف انتقال‌گیرنده، حق تقاضای ثبت با انتقال‌دهنده است مگر در موارد ذیل که اظهارنامه فقط از منتقل‌آلیه پذیرفته می‌شود:

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

۲- در صورتی که پس از انقضاء مدت حق استرداد، انتقال‌دهنده، مالکیت قطعی (بدون حق استرداد) انتقال‌گیرنده را کتباً تصدیق کرده باشد.

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

الف- از انقضاء موعده حق استرداد تا تاریخ اجرای قانون بهمن ۱۳۰۸ از طرف انتقال‌دهنده یا قائم‌مقام قانونی او به وسیله عرض حال یا اظهارنامه رسمی، اعتراض به مالکیت انتقال‌گیرنده نشده باشد.

ب- در صورتی که تا تاریخ تصویب این قانون (۲۸ دی ۱۳۱۲) حکم قطعی بر بی‌حقی انتقال‌گیرنده یا قائم‌مقام قانونی او صادر نشده باشد.

تبصره ۱- کلیه معاملات با حق استرداد ولو آن که در ظاهر معامله با حق استرداد نباشد مشمول جميع مقررات راجعه به معاملات با حق استرداد خواهد بود اعم از این که بین متعاملین، محصور بوده و یا برای تأمین حق استرداد، اشخاص ثالثی را بای نحو کان [به هر نحو ممکن] مداخله داده باشند.

تبصره ۲- در مواردی که مطابق این ماده انتقال‌دهنده تقاضای ثبت می‌کند، باید حق انتقال‌گیرنده را در تقاضانامه خود قید نماید و این حق در ضمن اعلان با تصریح به اسم طرف ذکر خواهد شد.

✓ هر معامله‌ای که در آن «شرط استرداد مورد معامله» وجود داشته باشد، اصطلاحاً «معامله با حق استرداد» گویند؛ مثلاً هرگاه بایع شرط کند اگر در مدت معینی، وی، تمامی ثمن معامله را رد کند، نسبت به بعض یا تمام مورد معامله، حق استرداد یا حق فسخ مورد معامله را خواهد داشت.

✓ انتقال‌دهندگان املاک با حق استرداد: بر طبق مواد ۳۳ الی ۴۰ قانون ثبت، **در معاملات با حق استرداد** (که شامل معاملات «با شرط خیار» یا «به عنوان قطعی با شرط نذر خارج» یا «به عنوان قطعی با شرط وکالت» یا «به عنوان صلح یا به هر عنوان دیگر» **با حق استرداد** است)، مالکیت انتقال‌دهنده نسبت به آنچه به طریق مذکور انتقال داده است، کماکان باقی است و این قبیل معاملات، موجب نقل ملک نمی‌شود (فرض قانونگذار اینه که این معاملات الکیه!)؛ لذا درخواست ثبت باید از ناحیه انتقال‌دهنده به عمل آید و به صراحت تبصره ۲ ماده ۳۳ ق.ث، انتقال‌دهنده در موقع درخواست ثبت، باید حق انتقال‌گیرنده را در «اظهارنامه» قید کند و در ضمن انتشار «آگهی نوبتی» نیز این حق، به اسم طرف، ذکر خواهد شد.

✓ تبصره ۱ ماده ۳۳ قانون ثبت، کلیه معاملات با حق استرداد را هرچند به ظاهر، معامله با حق استرداد نباشد مشمول تمام مقررات راجع به معاملات با حق استرداد دانسته است و آن را به مواردی هم که حق استرداد بین متعاملین، محصور نبوده و برای تأمین حق استرداد، اشخاص ثالثی را به هر نحو از انحاء مداخله داده باشد، تعمیم داده است. قانون ثبت، آثار حقیقی معاملات با حق استرداد را که حصول نقل و انتقال، متزلزل است و در قانون مدنی آمده است، ملغی نموده و به آنها جنبه وثیقه داده و در ردیف رهن آورده است. قانونگذار در ماده ۳۳ قانون ثبت، اثر مملکت‌بودن بیع شرط (یعنی مالک‌شدن مشتری در بیع شرط) که در ماده ۴۵۹ قانون مدنی پذیرفته شده بود را سلب کرد. شاید این موضوع در نظر اول، پذیرش آن کمی دشوار باشد ولی از آنجا که در هر عقدی، قصد حقیقی ملاک است از آنجا که در معاملات با حق استرداد، در جامعه ما عموماً قصد حقیقی و اراده نقل و انتقال ملک وجود ندارد و مقصود اصلی، وام‌دادن و وثیقه‌دادن با بهره و فرار از ربا است، مواد قانونی ثبت، بر اساس قصد واقعی متعاملین است.

✓ با شرط نذر خارج: شرطی است که ضمن عقد، نذری صورت گیرد و ثمره آن شرط، در عقد دیگری قید گردد؛ چنان‌که سابقاً که «بیع شرط» مُملک بود ضمن عقد بیع «شرط» قید می‌شد که طی عقد نذر خارج از بیع شرط، هرگاه بایع در رأس موعد، دین را ندهد مبلغ معینی از مال بایع متعلق به خریدار شرطی باشد یا در طول مدت وام، ماهانه مبلغی به خریدار مزبور بدهد. کلاً سبک کار، شالاتان‌بازی «به قصد بازی با قانون» بود؛ خب می‌خواهید ربا بدین و ربا بگیرین؛ مجازات دنیوی (کیفری) و اخروی‌ش رو قبول کنین؛ این کارا چیه!

✓ شرط وکالت: شرط ضمن عقد لازمی است که به موجب آن، متعهد به متعهدله وکالت می‌دهد که تحت شرایطی، اقدامی به نفع خود (به نفع متعهدله) و به ضرر متعهد بکند. مثلاً مقدار معینی از مال متعهد را به خود منتقل کند.^۴

✓ معامله با حق استرداد، عبارت از هر عقدی که موضوع آن، مال غیرمنقول بوده و به عنوان وثیقه دین یا حسن انجام تعهد در اختیار قانونی بستانکار قرار داده شود تا تحت شرایط قانونی در صورت امتناع مدیون از پرداخت دین، از محل آن وثیقه، طلب خود را تأمین کند. در معاملات با حق استرداد اساساً نقل عین نمی‌شود.

✓ مطابق قانون ثبت در «معاملات با حق استرداد» که شامل معاملات با شرط خیار یا به عنوان قطعی با شرط نذر خارج یا به عنوان قطعی با شرط وکالت می‌شود، مالکیت انتقال‌دهنده نسبت به مالی که از آن طریق انتقال می‌دهد همچنان باقیست. مطابق قانون ثبت، معاملات با حق استرداد، ناقل مالکیت نیست؛ لذا درخواست ثبت باید از طریق انتقال‌دهنده صورت گیرد البته انتقال‌دهنده باید حق انتقال‌گیرنده را در اظهارنامه قید کند. قانون ثبت، معامله با حق استرداد را در زمره معاملات رهنی قرار داده است.

✓ استثناً در صلح محاباتی که برای مصالح، «حق فسخ» تعیین شده، درخواست ثبت، از متصالح (منتقل‌آلیه) با قید حق فسخ برای مصالح پذیرفته می‌شود و سند مالکیت هم به نام متصالح با قید حق فسخ مصالح صادر می‌شود و پس از سقوط حق خیار، متصالح می‌تواند بدون ذکر حق فسخ، سند مالکیت جدید بگیرد. صلح محاباتی، صلحی معوض است که به لحاظ اهداف عاطفی، رعایت تعادل ارزش عرفی عوضین

^۴ مطابق ماده ۴۶ آیین‌نامه قانون دفتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران «درج وکالت دائن از طرف مدیون در انتقال بخشی از مال مدیون به خود، به عنوان شرط التزام، در هیچ یک از اسناد معاملات، مجاز نیست.»

انجام نمی‌شود؛ به عبارتی، صلح محاباتی، صلحی است که در آن، عوض (مال‌الصلح) عمداً کمتر از ارزش واقعی تعیین می‌شود. مثلاً یک خانه در برابر یک شاخه نبات به دیگری صلح می‌شود. در واقع، منظور اصلی مصالح، احسان به متصالح از طریق انتقال مالی به او در عوضی به مراتب کمتر از ارزش آن است و چون در این مدل از معامله، قصد حقیقی نقل و انتقال وجود دارد و در مقام استقراض واقع نمی‌شود، لذا از شمول «معاملات با حق استرداد» خارج شده است.

- ✓ صلح محاباتی بر خلاف معاملات با حق استرداد، مملک محسوب می‌گردد اما در صلح غیرمحاباتی تقاضای ثبت بر عهده متصالح است در این صلح در صورت وجود حق فسخ برای مصالح حقوق انتقال گیرنده باید قید گردد.
- ✓ چنانچه در معامله با حق استرداد و معاملات رهنی، متقاضی ثبت، حق انتقال گیرنده را تصریح ننماید (در اظهارنامه تصریح ننماید که نسبت به مورد درخواست ثبت، معامله با حق استرداد صورت گرفته است) کلاهبردار محسوب می‌گردد.

ماده ۳۴ (مهم) (مصوب ۱۳۱۷/۷/۱۰ و اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) (آخرین اصلاحات: 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 مدت مقرر در سند، بدهی خود را نپردازد، بستانکار می‌تواند از طریق صدور اجرائیه، وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم‌کننده 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 دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی، با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتهن به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به رهن مسترد می‌نماید.

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

تبصره ۲ (اصلاحی ۱۳۸۶/۱۱/۲۹) - نحوه ابلاغ اجرائیه، 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.^۵

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

تبصره ۴ (این تبصره ۴ به موجب بند پ ماده ۱۹ «قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقای نظام مالی کشور» مصوب ۱۳۹۴/۲/۱ به «ماده واحده قانون اصلاح ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱ و حذف ماده ۳۴ مکرر آن مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۲۹» الحاق گردید) **(الحاقی ۱۳۹۴/۲/۱)** - 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 قابل‌واگذاری 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.

^۵ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی (مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱ رئیس قوه) را با آخرین اصلاحات و الحاقات در این جزوه آورده‌ایم.

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 فوق العاده، افزایش دهد.

۲- در مورد معاملات بانک‌ها و مؤسسات مالی و یا اعتباری مجاز، هر گاه مال مورد وثیقه به مبلغ پایه کارشناسی رسمی دادگستری مرضی الطرفین 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.

هر گاه 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 باقی مانده مطالبات از روش‌های قانونی برای بستانکار محفوظ است. در اجرای این تبصره استفاده از سازوکارهای بورس کالا در اولویت قرار دارد.

✓ معامله رهنی، همان عقد رهن است که عبارت است از عقدی که به موجب آن بدهکار یا ثالثی به نفع بدهکار، مالی را اعم از منقول یا غیرمنقول نزد طلبکار به وثیقه بگذارد و برای طلبکار، یک حق عینی بر آن مال ایجاد می‌شود.

✓ رهن، اخص از معاملات وثیقه‌ای است؛ زیرا به موجب عقد رهن مالی به وثیقه داده می‌شود؛ ولی عقود دیگری هم وجود دارد که به موجب آن مالی به وثیقه داده می‌شود، مثل بیع شرط.

✓ در معاملات رهنی و شرطی، طلبکار نسبت به عین مرهونه و مبیع شرطی، مالکیت ندارد و تنها می‌تواند جهت وصول طلبش، درخواست صدور اجراییه از دفترخانه تنظیم کننده سند برای فروش مال مرهون و مبیع شرطی نماید.

✓ سردفتران اسناد رسمی پس از صدور اجراییه باید موضوع را به آخرین نشانی متعهد از طریق پست سفارشی به اداره ثبت ارسال دارد.

✓ بانک مرتهن برای وصول طلب خود باید تقاضای اجرا نماید و وصول طلب بانک مرتهن باید طبق ماده ۳۴ قانون ثبت اصلاحی سال ۸۶ صورت گیرد و اقدام مغایر آن وجاهت قانونی ندارد. (نظریه مشورتی شماره ۷/۹۶۷ - ۱۳۹۰/۲/۱۸)

✓ در مورد معاملات با حق استرداد، بستانکار می‌تواند از دفترخانه اسناد رسمی تنظیم کننده سند، درخواست صدور اجراییه نماید.

ماده ۳۴ مکرر - به موجب قانون اصلاح ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت و حذف ماده ۳۴ مکرر آن (مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۲۹) نسخ صریح 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 لازم الاجراء صادر نخواهند کرد.

✓ قسمت اول این ماده به موجب قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۱۸ نسخ شده بود.

ماده ۳۶ - خسارت تأخیر تأدیه در صورتی که در محاکم عدلیه مورد مطالبه واقع شود مشمول مواد ۴۲ و ۴۴ قانون تسریع محاکمات [ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹] خواهد بود و در صورتی که به وسیله اداره ثبت مأخوذ شود از قرار صدی دوازده 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 [ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹] است و چنانچه صدی ده یا کمتر باشد تمامی آن به محکوم‌له داده خواهد شد و هرگاه وجه التزام به وسیله اداره ثبت مأخوذ شود منتهی از قرار صدی دوازده در سال است که تماماً به طلبکار داده می‌شود.

✓ در خصوص مطالبه خسارت تأخیر تأدیه در دادگاه‌ها در حال حاضر ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹ لازم‌الاجرا می‌باشد.

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 لازم‌الرعایه 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 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 این که نسبت به ملک مورد معامله، تقاضای ثبت شده یا نشده باشد. نسبت به معاملات مذکور در ماده ۳۳ که پس از تاریخ اجراء این قانون واقع شود محاکم و ادارات ثبت مکلفند مدلول ماده ۳۴ را به موقع اجراء گذارند.

به موجب ماده دوم قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۸ دی‌ماه

۱۳۱۲ شمسی (دوره نهم) که ذیل درج می‌گردد، ماده ۳۸ بالا این‌گونه تفسیر شده است:

مقصود از حکم مقرر در قسمت اول ماده ۳۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ راجع به معاملات مذکور در ماده ۳۳ این قانون این است که گرچه انتقال‌گیرنده یا قائم‌مقام قانونی او عین مورد معامله را مطالبه کرده باشد محاکم مکلفند بر طبق مفاد ماده ۳۴ و تبصره دوم آن و ماده ۳۸ قانون مزبور به رد اصل وجه و متفرعات مذکور در ماده ۳۴ حکم صادر نمایند مگر آنکه انتقال‌دهنده قبل از [صدور] حکم به تسلیم عین مال در مقابل اصل حاضر شود که در این صورت به تسلیم عین متفرعات حکم صادر خواهد شد.

در صورتی که مدعی، اصل وجه و متفرعات را مطالبه کند محکمه نمی‌تواند حکم به تسلیم عین بدهد ولو این که انتقال‌دهنده به تسلیم عین مال حاضر شود.

در صورتی که مال مورد معامله با حق استرداد در تصرف شخص دیگری غیر از انتقال‌دهنده یا وراث او باشد انتقال‌گیرنده یا قائم‌مقام قانونی او برای وصول طلب خود بابت اصل وجه و متفرعات می‌تواند بر هر یک از انتقال‌دهنده یا وراث او و یا کسی که عین مورد معامله را متصرف است اقامه دعوی نماید و رجوع به هریک، مانع مراجعه دیگری نخواهد بود.

هرگاه به متصرف رجوع شد و حاصل از فروش ملک، کفایت اصل و متفرعات را نکرد مدعی می‌تواند برای بقیه به انتقال‌دهنده رجوع کند و انتقال‌گیرنده می‌تواند در صورتی که متصرف، عالم به معامله اولیه بوده برای بقیه طلب خود در حدود مدتی که مورد معامله در تصرف متصرف بوده به مشارالیه نیز مراجعه کند اعم از اینکه متصرف، استیفای منفعت کرده یا نکرده باشد.

هرگاه انتقال‌گیرنده، عین مال مورد معامله با حق استرداد را ادعا کرده و به استناد مقررات قانون ثبت راجع به آن نوع معاملات در مطالبه عین محکوم شده باشد طرف دعوی او حق مطالبه خسارات محاکمه را از او نخواهد داشت.

✓ راجع به معاملات موضوع ماده ۳۳ قانون ثبت (معاملات با حق استرداد) اگر انتقال‌گیرنده یا قائم‌مقام وی، خواسته خود را در دادخواست تقدیمی به دادگاه، عین مورد معامله تعیین نموده باشد، دادگاه بدون توجه به خواسته مزبور، حکم به رد اصل وجه و متفرعات خواهد داد مگر اینکه خود انتقال‌دهنده قبل از صدور حکم توسط دادگاه به تسلیم عین مورد معامله در مقابل اصل حاضر شود که در این صورت به تسلیم عین و متفرعات حکم صادر می‌نماید.

✓ اگر انتقال‌گیرنده در دادخواست تقدیمی در معاملات با حق استرداد، عین مورد معامله را به عنوان خواسته مطالبه نماید، در صورت محکومیت، انتقال‌دهنده، حق مطالبه خسارت دادرسی را از وی نخواهد داشت.

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 کأن لم یکن خواهد بود، خواه قبل از این قانون باشد، خواه بعد و اعم از این که به موجب سند رسمی باشد یا غیررسمی.

ماده ۴۰- تخلف قضات و مأمورین دولت از مقررات مواد «۳۳»، «۳۴»، «۳۵»، «۳۶»، «۳۷»، «۳۸»، «۳۹»، مستلزم مجازات انتظامی از درجهٔ 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 («دیگری» اینجا یعنی ثالث؛ چون طرف مقابلی وجود ندارد) منتقل کند، انتقال‌دهنده مکلف است تا ده روز از تاریخ انتقال شخصاً یا به توسط وکیل ثابت‌الوکاله در اداره ثبت حاضر و معامله خود را کتباً اطلاع دهد.

✓ این ماده در خصوص انتقال بدون وجود معترض ثبتی است.

✓ خریدار الزام فروشنده را به تنظیم سند رسمی به شرح دادخواست تقدیمی خواسته است، چون ملک مورد معامله در دفتر املاک به ثبت نرسیده است و سند مالکیت نیز به نام خوانده دعوی صادر نگردیده است، لذا صدور حکم بر الزام به تنظیم سند رسمی با توجه به ماده ۲۲ قانون ثبت فاقد وجاهت قانونی است. تکلیف قضیه در این ماده مشخص شده است؛ به تصریح این ماده چون متقاضی درخواست ثبت در حین عملیات و تشریفات ثبتی، مورد تقاضا را کلاً به دیگری منتقل نموده است مکلف است در فرجه و مهلت، در اداره ثبت حاضر و معامله خود را کتباً اطلاع دهد. در این صورت، خریدار، قائم‌مقام متقاضی محسوب و پس از انجام تشریفات ثبتی، سند مالکیت به نام وی صادر خواهد شد. نتیجتاً دعوای الزام، قابلیت استماع ندارد. (نظریه مشورتی شماره ۷/۱۵۱۷ - ۱۳۸۱/۱۲/۱۸)

ماده ۴۲ (مهم)- هرگاه مورد انتقال، ملکی باشد که نسبت به آن عرض حال اعتراضی داده شده است، انتقال‌دهنده مکلف است در حین انتقال، انتقال‌گیرنده را از وجود معترض و در ظرف ده روز از تاریخ انتقال، معترض را از وقوع انتقال و اسم انتقال‌گیرنده به وسیله اظهارنامه رسمی، مسبق [آگاه] نماید و اگر انتقال‌دهنده در حین انتقال از اعتراضی که شده است رسماً مطلع نبوده و یا عرض حال اعتراض بعد از انتقال داده شود، انتقال‌دهنده مکلف است در ظرف ده روز از تاریخ اطلاع رسمی، معترض را به وسیله اظهارنامه رسمی از وقوع انتقال و اسم منتقل‌إلیه و انتقال‌گیرنده را در همان مدت و به همان طریق از وقوع اعتراض مسبق [آگاه] کند. منتقل‌إلیه به محض ابلاغ اظهارنامه در مقابل معترض، قائم‌مقام انتقال‌دهنده شده و دعوی، بدون تجدید عرض حال به طرفیت او جریان خواهد یافت. انتقال‌دهنده‌ای که مطابق مقررات فوق عمل ننماید مسئول هر ضرر و خسارتی خواهد بود که از تخلف او بر انتقال‌گیرنده و یا معترض وارد گردد و مادام که ضرر و خسارت مزبور را جبران نکرده است به تقاضای انتقال‌گیرنده یا معترض توقیف خواهد شد.

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

✓ اقدامات مربوط به ملکی که نسبت به آن اعتراض داده شده و در مراجع قضایی مطرح شده پس از استعلام از اداره ثبت ادامه خواهد یافت و با علم و اطلاع خریدار، تنظیم سند بلااشکال است و انتقال‌دهنده بایستی با اظهارنامه رسمی، معترض را از انتقال و نام انتقال‌گیرنده مطلع نماید.

✓ انتقال‌دهنده مکلف است ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ انتقال، معترض را از وقوع انتقال و اسم انتقال‌گیرنده به وسیله اظهارنامه مطلع نماید. منتقل‌إلیه به محض ابلاغ اظهارنامه، در مقابل معترض، قائم‌مقام انتقال‌دهنده شده و دعوا بدون تجدید دادخواست به طرفیت او جریان خواهد یافت.

ماده ۴۳ (اصلاحی ۱۳۱۲/۵/۷)- هرگاه انتقال، به موجب سند عادی بوده و انتقال‌دهنده [با وجود آنکه وظیفه‌اش، اطلاع‌دادن مراتب انتقال به ثبت بوده] معامله خود را به اداره ثبت اطلاع نداد، چنانچه مدت اعتراض باقی است، منتقل‌إلیه [= کسی که حقوق متقاضی ثبت به وی منتقل شده است] مطابق مقررات، عرض حال می‌دهد [به عنوان معترض ثبتی نسبت به اصل ملک] و چنانچه مدت منقضی شده، منتقل‌إلیه می‌تواند به وسیله اظهارنامه به انتقال‌دهنده [موضوع الزام حضور انتقال‌دهنده در اداره ثبت را] اخطار نماید؛ هرگاه مشاراًلیه معامله را در ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ اخطار به تصدیق نمود ملک به نام انتقال‌گیرنده ثبت و الا ملک به نام انتقال‌دهنده ثبت و انتقال‌گیرنده به موجب ماده ۱۰۵ و ۱۱۴ می‌تواند انتقال‌دهنده را تعقیب نماید.

هرگاه انتقال به موجب سند عادی بوده و انتقال‌دهنده 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 انتقال‌گیرنده اعلان می‌شود و اگر اعلانات در جریان باشد بقیه اعلانات به نام انتقال‌گیرنده، با قید انتقال اصلاح می‌شود و اگر رجوع به اداره ثبت بعد از اتمام اعلانات باشد ملک به اسم انتقال‌گیرنده به ثبت خواهد رسید.

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

✓ اگر پس از تقاضای ثبت و قبل از ثبت ملک در دفتر املاک، انتقال ملک صورت گیرد چهار فرض متصور است:

۱. انتقال به موجب سند رسمی است و نسبت به این ملک اعتراض نشده است: تکلیفی متوجه انتقال‌دهنده نبوده و سردفتر، خلاصه معامله را به اداره ثبت می‌فرستد و مطابق ماده ۴۳ ق.ث اداره ثبت پس از وقوع معامله، بقیه عملیات ثبتی را به نام انتقال‌گیرنده انجام می‌دهد.

۲. انتقال به موجب سند رسمی است و نسبت به این ملک اعتراض شده است: مطابق ماده ۴۲ ق.ث عمل می‌شود، یعنی انتقال‌دهنده مکلف به دادن اطلاع از وجود معترض به انتقال‌گیرنده می‌باشد و ظرف مدت ۱۰ روز می‌بایست از طریق اظهارنامه رسمی، معترض را از انتقال و اسم منتقل‌إلیه مطلع سازد و به همان طریق انتقال‌گیرنده را از وقوع اعتراض مطلع نماید. در اینجا انتقال‌گیرنده (منتقل‌إلیه) قائم‌مقام انتقال‌دهنده می‌باشد و به طرفیت او، دعوا بدون نیاز به ثبت دادخواست مجدد جریان می‌یابد.

۳. انتقال به موجب سند عادی است و نسبت به این ملک اعتراض نشده است: مطابق مواد ۴۱ و ۴۳ ق.ث انتقال‌دهنده مکلف است تا ۱۰ روز از تاریخ انتقال، شخصاً یا توسط وکیل، در اداره ثبت اسناد حاضر شده و معامله را کتباً اطلاع دهد و سپس عملیات مقدماتی ثبت به نام انتقال‌گیرنده ادامه می‌یابد و اگر اطلاع ندهد چنانچه مدت اعتراض باقی باشد، انتقال‌گیرنده می‌تواند برابر مقررات، دادخواست اعتراض تقدیم نماید و اگر مدت اعتراض منقضی شده باشد، انتقال‌گیرنده می‌تواند به وسیله اظهارنامه به انتقال‌دهنده اخطار نماید. هرگاه مشاراً‌إلیه، معامله را ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه تصدیق نمود، ملک به نام انتقال‌گیرنده ثبت می‌شود و هر گاه تصدیق ننمود ملک به نام انتقال‌دهنده ثبت می‌شود و انتقال‌گیرنده در حدود مواد ۱۱۴ و ۱۰۵ ق.ث می‌تواند او را تعقیب کیفری نماید.

۴. انتقال به موجب سند عادی است و نسبت به این ملک اعتراض شده است: باید مطابق فروض ۲ و ۳ عمل نمود و به اداره ثبت و انتقال‌گیرنده و معترض اطلاع داده شود و در صورت تخلف طبق موارد بالا رفتار خواهد شد.

ماده ۴۴- هرگاه کسی که نسبت به ملک مورد ثبت اقامه دعوی کرده، قبل از انقضای موعدهای مقرر در مواد ۱۷، ۱۸، ۱۹ فوت کرده یا مجنون یا محجور شود، مستدعی ثبت مکلف است مراتب را به اداره ثبت و پارکۀ بدایت [در حال حاضر، «دادسرای عمومی و انقلاب»] صلاحیت‌دار کتباً اطلاع داده و پس از معین شدن قائم‌مقام قانونی، به او از طریق محکمه مربوطه اخطار نماید که مشاراً‌إلیه در ظرف ۶۰ روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه، دعوی را تعقیب کند.

هرگاه قائم‌مقام قانونی در مدت مقرر، دعوی را تعقیب نکرد محکمه قرار اسقاط دعوی را صادر می‌کند. این قرار فقط قابل استیناف [تجدیدنظرخواهی] است.

✓ این ماده، صرفاً در خصوص فوت معترض ثبتی به موجب ماده ۱۸ مکرر این قانون [الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸] نسخ ضمنی شده است.

ماده ۴۵- اگر به واسطه عدم اقدام در مورد مواد ۱۷، ۱۸، ۱۹ ملکی به ثبت رسیده و بعد معلوم شود عدم تعقیب یا عدم ابراز تصدیق به علت فوت یا جنون یا حجر طرف دعوی یا مستدعی ثبت بوده و اخطار مذکور در ماده فوق هم با این که مستدعی ثبت به فوت یا جنون یا حجر، عالم بوده به عمل نیامده است، قائم‌مقام قانونی متوفی و یا مجنون و یا محجور می‌تواند در ظرف پنج سال از بابت قیمت ملک و اجور و خسارت در محکمه حقوق به وسیله عرض حال جدید بر علیه مستدعی ثبت اقامه دعوی نماید. مبدأ پنج سال مذکور فوق در مورد وزات 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 قیّم یا مدیر تصفیه محسوب می‌شود. 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 تأدییی 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 می‌شود.

✓ مُفلس به مُعسر یعنی کسی که به واسطه عدم کفایت دارایی یا عدم دسترسی به مال خود به طور موقت قادر به تأدیه آن نیست. مُفلس به معنای ورشکسته است.

ثبت اسناد

اسناد: مفرد آن، سند است. در قانون ثبت برای «سند» تعریفی نداریم اما ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی، در تعریف سند، چنین مقرر داشته: «سند، عبارت است از هر نوشته‌ای که در مقام دفاع یا دعوا قابل استناد باشد.» و بر دو نوع است: ۱- سند رسمی؛ ۲- سند عادی. مطابق ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی «اسناد رسمی درباره طرفین و وراثت و قائم مقام آنان معتبر است و اعتبار آن‌ها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد.» و وفق ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی «در مقابل اسناد رسمی یا اسنادی که اعتبار اسناد رسمی را دارد انکار و تردید مسموع نیست و طرف می‌تواند ادعای جعلیت به اسناد مزبور کند یا ثابت نماید که اسناد مزبور به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است.» مستنبط از این ماده، دعوای انکار و تردید در مورد مندرجات سند رسمی، پذیرفته نمی‌شود؛ پس هرگاه کسی که سند علیه او ارائه گردیده است بتواند خلاف واقع بودن مندرجات آن را اثبات کند، با اثبات دلیل، دعوای او قابل پذیرش است. بنابراین **دعوای اشتباه با ابراز دلیل، قابل پذیرش است؛** همچنین چنانچه تنظیم خلاف واقع سند، با سوءنیت باشد، جعل - اعم از مادی و معنوی (مفادی) - قابل استماع خواهد بود.

قانون‌گذار در ماده ۱۲۸۶ ق.م اشعار داشته «سند بر دو نوع است: رسمی و عادی.» بر اساس ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی «اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آن‌ها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند رسمی است.» و طبق ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی «غیر از اسناد مذکوره در ماده ۱۲۸۷ سایر اسناد عادی است.»؛ پس، سه نوع از اسناد، «رسمی» شناخته شده است:

۱. اسنادی که در «اداره ثبت اسناد و املاک»، ثبت شده است. مانند ثبت ملک در دفتر املاک، صورتمجلس‌های تفکیکی، تحدید حدود و ... که بر اساس مقررات تنظیم شده باشد؛
۲. اسنادی که «دفاتر اسناد رسمی»، ثبت شده است. مانند سند بیع، وکالت، فسخ معامله، صلح و ...
۳. اسنادی که نزد «سایر مأموران رسمی» تنظیم شده باشد. مانند شناسنامه‌ای که توسط مأموران اداره ثبت احوال، وفق مقررات صادر شده باشد؛

البته اعتبار این سه دسته سند رسمی، مشروط بر این است که تنظیم‌کننده سند، «صلاحیت تنظیم آن» را داشته باشد و آن را طبق «مقررات قانونی» تنظیم کرده باشد. هرگاه سند به وسیله یکی از مأمورین رسمی تنظیم اسناد، تهیه شده لیکن «مأمور، صلاحیت تنظیم آن سند را نداشته باشد» یا ترتیبات مقرر قانونی در تنظیم سند را رعایت نکرده باشد، سند مزبور در صورتی که دارای امضاء یا مهر طرف باشد، «عادی» است (ماده ۱۲۹۳ ق.م). بنا بر دلالت مفهوم مخالف ماده اخیرالذکر، اگر آن سند دارای مهر یا امضاء طرف نباشد، سند نیست. البته این را هم باید تأکید کرد که مستند به ماده ۱۲۸۸ ق.م «مفاد سند در صورتی معتبر است که مخالف قوانین نباشد».

از ماده ۱ تا ۴۵ ق.ث، در مورد ثبت املاک بود و از ماده ۴۶ به بعد در خصوص ثبت اسناد است. لازم به ذکر است که «ثبت املاک، الزامی است» و سازمان ثبت و متصرفین به عنوان مالکیت و قائم مقام آنها مکلف به ثبت کلیه اموال غیرمنقول می‌باشند؛ اما در مقابل، «ثبت اسناد، اختیاری است»؛ به عبارت بهتر به استناد ماده ۴۶، شایسته‌تر آن است که بگوییم: اصل در ثبت اسناد، اختیاری بودن است مگر در موارد مذکور در ماده ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت.

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 باشد. [و در هر دو مورد، به احتمال زیاد، بعد از ثبت، سند مالکیت صادر شده است.]

✓ درسته که گفتیم «قانون ثبت» تعریفی از «سند» ارائه نداده است؛ اما مستنبط از موادی که در باب سوم این قانون آمده با مسامحه می‌توان گفت: «سند رسمی، سندی است که مطابق قوانین در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده باشد» از این رو، سند رسمی از نظر قانون ثبت، اخص از سند رسمی مذکور در قانون مدنی است؛ یعنی سند رسمی‌هایی که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم نشده است از منظر قانون ثبت به آن سند رسمی گفته نمی‌شود؛ پس هر سندی که از نظر قانون ثبت، رسمی است قانون مدنی هم آن را رسمی می‌داند اما محتمل است سندی از نظر قانون مدنی، رسمی باشد ولی از نظر قانون ثبت، سند رسمی دانسته نشود.

سندی که طبق قانون ثبت، رسمی است، بدون حکم دادگاه، قابل اجراست و اگر اختلاف یا اشتباهی در تنظیم آن باشد، حسب مورد در اداره کل امور اسناد سازمان ثبت یا در هیأت نظارت و شورای عالی ثبت مطرح می‌شود. در صورتی که سند رسمی مشمول تعریف قانون مدنی مانند شناسنامه، گواهی‌نامه رانندگی و سایر اسناد رسمی که توسط سایر مأمورین دولت، تنظیم می‌شود قابل طرح در هیأت نظارت یا لازم‌الاجرا نمی‌باشد.

✓ بر خلاف املاک که ثبت آنها الزامی است و سازمان ثبت و متصرفین به عنوان مالک و قائم‌مقام آنان مکلف به ثبت همه اموال غیرمنقول هستند، ثبت اسناد، اختیاری بوده و اشخاص می‌توانند از ثبت معاملات و عقود خود در دفاتر اسناد رسمی امتناع نمایند، مگر در موارد مذکور در مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت؛ بنابراین هر عین یا منفعت یا حقی (مانند حق ارتفاق) که در دفتر املاک ثبت شده باشد و معاملات و عقود راجع به آن باید در دفتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت شود، زیرا در غیر این صورت، نقل و انتقال در دفتر املاک ثبت نمی‌گردد و منتقل‌إلیه، مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت، مالک شناخته نمی‌شود. البته این مانع از این نیست که محاکم عمومی دادگستری به اختلافات اشخاص در موضوع معاملات و عقود که به صورت عادی تنظیم شده است چه ملک، به ثبت رسیده باشد چه نباشد رسیدگی نمایند.

✓ مهم: طبق قانون ثبت «در مواردی که طبق قانون، ثبت سند، الزامی باشد» ثبت سند، اجباری است. ثبت اسناد مربوط به عین، منافع و حقوق عقود و معاملاتی که در دفتر املاک ثبت شده، اجباری است.

✓ الزام قانونی مالکین به تقاضای ثبت ملک در نقاطی که ثبت عمومی املاک آگهی شده مانع از این نمی‌باشد که محاکم عمومی دادگستری به اختلاف متداعیین در اصل مالکیت ملکی که به ثبت نرسیده رسیدگی نمایند. (رای وحدت رویه شماره ۵۶۹ - ۱۳۷۰/۱۰/۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور)

✓ معاملات مذکور در بندهای ۱ و ۲ این ماده، در جایی که دفتر اسناد رسمی و اداره ثبت وجود ندارد نیز الزامی است و معامله‌کننده باید برای تنظیم سند رسمی به محلی برود که در آنجا دفتر اسناد رسمی وجود دارد. در ضمن ثبت اسناد مذکور در بندهای ۱ و ۲ ماده ۴۶ بدون تحقق شرطی، مطلقاً، الزامی است.

ماده ۴۷- در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه [در حال حاضر، «قوه قضاییه»] مقتضی بداند ثبت اسناد ذیل اجباری است:

۱. کلیه عقود و معاملات راجعه به عین یا منافع اموال غیرمنقوله که در دفتر املاک ثبت نشده.
۲. صلح‌نامه و هبه‌نامه و شرکت‌نامه.

✓ مهم: ثبت اسناد با دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق است و نه با ادارات ثبت اسناد و املاک.

✓ لزوم ثبت اسناد مذکور در این ماده منوط به دو شرط است:

۱. وجود دفتر اسناد رسمی و اداره ثبت اسناد و املاک در محل؛
۲. قوه قضاییه لزوم ثبت اسناد را در آن محل مقتضی بداند و آن را آگهی نماید.

✓ **مهم:** ثبت عمل حقوقی «تقسیم‌نامه»، اجباری نیست. تقسیم‌نامه - در مورد اموال مشترک و مشاع - از شمول مواد ۴۶ و ۴۷ ق.ث خارج است؛ زیرا «تقسیم» نه معامله است نه صلح‌نامه، نه هبه‌نامه و نه شرکت‌نامه؛ بنابراین تنظیم و پذیرش **تقسیم‌نامه عادی** (غیررسمی) فاقد اشکال است و ثبت آن در دفتر اسناد رسمی الزامی نیست. تکرار می‌کنم؛ مطابق نظریه مشورتی شماره ۷/۳۶۶۹ - ۱۳۸۲/۵/۲۱ که البته یک نکته بدیهی را تأکید می‌کند، تقسیم املاک و اموال مشاع از شمول مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت خارج است و بنابراین تقسیم‌نامه‌ای که با تراضی تمام شرکاء نسبت به مال مشاع تنظیم یافته بین شرکاء و قائم‌مقام قانونی آنها معتبر است و نیازی به تنظیم و ثبت در دفتر اسناد رسمی نیست.

✓ از نظر **قانون ثبت اسناد و املاک**، گواهی‌نامه صادره توسط راهور، پروانه ساختمانی صادره توسط شهرداری و سند مالکیت صادره توسط ادارات ثبت اسناد و املاک، اسناد رسمی محسوب نمی‌شود و برای نمونه اقرارنامه صادره توسط **دفتر اسناد رسمی**، رسمی دانسته شده است.

✓ **مهم:** در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفتر اسناد رسمی موجود باشد و قوه قضائیه مقتضی بداند، ثبت اسناد «معاملات عین یا منافع املاک در جریان ثبت، صلح‌نامه، هبه‌نامه و شرکت‌نامه» اجباری است. در حال حاضر، با توجه به حوزه فعالیت دفتر اسناد رسمی بر اساس بخش‌نامه‌ای که تأکید بر «لزوم ثبت کلیه عقود و معاملات موضوع بند ۱ ماده ۴۷ ق.ث تا شعاع ۶۰ کیلومتری دفتر اسناد رسمی دارد» و نشر آگهی مربوط به آن، ثبت اسناد موضوع این بند در **سراسر کشور** الزامی است.

✓ **مهم:** ملاک شمول ماده ۴۶ قانون ثبت بر موضوع یا ماده ۴۷ بر آن، **ثبت ملک در دفتر املاک** است؛ بنابراین اگر ملکی در دفتر املاک، ثبت نشده باشد - اعم از اینکه نسبت به آن تقاضای ثبت شده یا نشده باشد - و در صورت تقاضای ثبت - اعم از اینکه مدت اعتراض گذشته باشد یا نگذشته باشد - مورد از شمول ماده ۴۶ ق.ث، خارج است.

✓ ماده ۴۷ قانون ثبت فقط به **فقط به معاملات راجع به عین یا منافع املاک ثبت نشده** تصریح دارد؛ در این حالت، بعد از تنظیم اظهارنامه تا ثبت در دفتر املاک، در هر موقعیتی، ثبت معاملات اینگونه املاک، مشمول بند ۱ ماده مزبور می‌باشند.

✓ در ماده ۴۷ قانون ثبت، از اجباری بودن ثبت **حقوق**، صحبتی نشده است. ثبت معاملات مربوط به حقوق ثبت نشده، طبق ماده ۴۷ الزامی نیست.

✓ اداره ثبت شرکت‌ها در تهران و دوایر ثبت شرکت‌ها در شهرستان‌ها در **ثبت شرکت‌نامه**، قائم‌مقام دفترخانه‌های اسناد رسمی می‌باشند. (ماده ۸ طرح اصلاحی آیین‌نامه ثبت شرکت‌ها مصوب شهریور ۱۳۴۰)

✓ تعهد فروشنده به تنظیم سند رسمی لازم نیست که در دفتر اسناد رسمی ثبت شود؛ بلکه آن هم مانند تقسیم و افراز از شمول مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت خارج است و پذیرش سند عادی به منظور الزام فروشنده به انتقال رسمی مورد معامله، مغایرتی با مواد مذکور قانون ثبت ندارد. (نظریه مشورتی ۷/۳۶۶۹ - ۱۳۸۲/۵/۲۱)

✓ ممکن است قولنامه فقط مشعر بر قراردادی بین دو طرف باشد که یک طرف به موجب آن قرارداد، متعهد می‌شود که مال غیرمنقول خود را به فلان مبلغ که قسمتی از آن را حین تنظیم قرارداد باید بپردازد، انتقال دهد و طرف دیگر هم آن را می‌پذیرد و هر دو آن را امضاء می‌کنند. چنین قولنامه‌ای یک قرارداد است و تعهد ابتدائی نیست و چون دلالت بر وقوع معامله ندارد از شمول ماده ۴۸ قانون ثبت و مقررات شروط و تعهدات ابتدائی، خارج و مشمول ماده ۱۰ قانون مدنی است و ذینفع می‌تواند الزام طرف دیگر را به انجام معامله، وفق قانون از دادگاه تقاضا کند و دادگاه در صورت احراز اصالت سند، حکم به الزام خوانده به انجام تعهد و اجرای قرارداد صادر می‌کند. دادگاه به وسیله سند عادی مزبور، حکم به تحقق معامله و انتقال نمی‌دهد تا مخالف ماده ۴۸ ق.ث باشد و یک وعده یا تعهد یک طرفه و ابتدائی نیست که لازم‌الوفاء نباشد، بلکه یک قرارداد مشمول ماده ۱۰ ق.م و لازم‌الوفاء است.

✓ **مطابق قانون ثبت**، نقل و انتقال و خرید و فروش اتومبیل با سند عادی امکان‌پذیر بوده و اسناد عادی تنظیمی در دادگاه قابل پذیرش است. نسبت به معاملات اموال منقول قانوناً الزامی به تنظیم انتقال‌نامه رسمی نشده است. در ماده ۲۹ **قانون رسیدگی به تخلفات رانندگی** (مصوب ۱۳۸۹/۱۲/۸ با اصلاحات و الحاقات بعدی) «نقل و انتقال خودرو به موجب سند رسمی انجام می‌شود، دارندگان وسایل نقلیه مکلفند قبل از هرگونه نقل و انتقال وسایل مذکور در دفاتر اسناد رسمی، ابتدا به ادارات راهنمایی و رانندگی یا مراکز تعیین شده از سوی راهنمایی و رانندگی برای بررسی اصالت وسیله نقلیه، هویت مالک، پرداخت جریمه‌ها و دیون معوق و تعویض پلاک به نام مالک جدید مراجعه نمایند.»

- ✓ بند ۲ اختصاص به اموال غیرمنقول ندارد. ذکر این ۳ نوع سند در بند ۲ برای آن است که ثبت آنها چه مربوط به اموال منقول باشد چه غیرمنقول در نقاطی که قوه قضاییه اعلام می‌کند الزامی است.
- ✓ ماده ۶۲ «قانون احکام دایمی برنامه‌های توسعه کشور» مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۱۰ مجلس شورای اسلامی (که این ماده به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس و ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام نسخ صریح شده است) اشعار می‌داشت: «کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده مانند بیع، صلح، اجاره، رهن و نیز وعده یا تعهد به انجام این گونه معاملات باید به طور رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود. اسناد عادی که در خصوص معاملات راجع به اموال غیرمنقول تنظیم شوند مگر اسنادی که بر اساس تشخیص دادگاه دارای اعتبار شرعی است در برابر اشخاص ثالث غیرقابل استناد بوده و قابلیت معارضه با اسناد رسمی را ندارند.» البته از سوم تیر ۱۴۰۳ که زمان لازم‌الاجراء شدن قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال است، دیگه این ماده ۶۲ نسخ صریح شده!
- ✓ با وجود اینکه مواد ۴۶ و ۴۷، ثبت معاملات راجع به عین و منافع املاک ثبت شده را مطلقاً و املاک ثبت نشده را در مناطقی که رئیس قوه قضاییه آگهی نموده الزامی و اجباری کرده است. مواردی از این قاعده مستثنی است و در آنها معاملاتی که با سند عادی واقع شده قانوناً معتبر شناخته می‌شود:
۱. اجاره محل‌های مسکونی و اداری و کسب و پیشه: در سه قانون روابط موجر و مستأجر سال ۵۶، ۶۲ و ۷۶، تنظیم اجاره‌نامه با سند عادی پذیرفته شده است. تبصره ۱ ماده ۱۴۷ «آئین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی» (مصوب ۱۳۸۷ رئیس قوه قضائیه) در محل‌هایی که قانون روابط موجر و مستأجر اجرا می‌شود اجاره‌نامه غیررسمی از جهت تخلیه در حکم سند رسمی است.
 ۲. وصیت‌نامه - اعم از تملیکی یا عهده - که به موجب مواد ۲۷۸ و ۲۷۹ قانون امور حسبی ممکن است به صورت رسمی، خودنوشت و سری تنظیم گردد که در دو مورد اخیر با اینکه به صورت رسمی نیست؛ اما معتبر است. حتی ممکن است وصیت، شفاهی باشد؛ بنابراین چنین وصیت‌هایی (خودنوشت و یا سری و یا شفاهی) در صورتی که مطابق قانون امور حسبی تنظیم و واقع شده باشد معتبر است.
 ۳. طبق بند الف ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون اصلاحی ثبت و تبصره‌های ۲ و ۳ آن معاملاتی که تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ در مورد املاک با سند عادی صورت گرفته است، در صورت تأیید هیأت حل اختلاف مذکور در این ماده، قابل قبول و مؤثر در صدور سند مالکیت به نام منتقل‌إلیه می‌باشد. (البته اکنون مهلت اجرای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت منقضی شده است.)
 ۴. تبصره ذیل ماده ۷ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲، دلالت دارد بر این که معاملات عادی انجام شده در مورد زمین‌های شهری تا تاریخ ۱۳۵۸/۴/۵ «به شرط تأیید تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله» دادگاه معتبر است.
- ماده ۴۸ (مهم) - سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ‌یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد.**
- ✓ به لحاظ وجود نداشتن و تصویب نشدن قانونی که ناسخ سه ماده ۴۶، ۴۷ و ۴۸ باشد، مقررات مواد فوق به قوت خود باقی بوده و لازم‌الرعايه است و از طرف شورای نگهبان هم در مورد غیرشرعی بودن آنها، اظهار نظر نشده است البته اکنون با توجه به لازم‌الاجراء شدن قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس و ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام) دعاوی راجع به اعمال حقوقی‌ای که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت عین یا انتقال حق انتفاع برای مدت بیش از دو سال یا انتقال حق ارتفاق اموال غیرمنقول باشد و وقف و نیز انعقاد عقد رهن در خصوص آنها و انعقاد عقود مفید انتقال منافع اموال مذکور برای مدت بیش از دو سال و اجاره به شرط تملیک و هر نوع پیش فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد، نزد مراجع قضائی شبه قضائی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است و جز دعاوی استرداد عوضین هیچ شکایت کیفری یا دعاوی حقوقی یا تقاضایی در خصوص آن عمل حقوقی و اسناد مربوط به آن از قبیل شکایت انتقال مال غیر، دعاوی اثبات یا تنفیذ معامله، ابطال سند رسمی مالکیت، الزام به تنظیم سند رسمی، خلع ید، تخلیه ید و الزام به اجرای تعهدات مندرج در آن در مراجع مذکور مسموع نیست.

✓ یک سال پس از راه‌اندازی رسمی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی موضوع ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول این معضل قدیمی حل می‌شود اما مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت، هیچ‌گاه مانع از آن نبوده که دادگاه دلائل و مدارکی را که ممکن است برای اثبات انجام معامله ابراز بشود نپذیرد. مثلاً چنانچه کسی اقرار به اموری نماید که دلائل حقیقت طرف است خواستن دلیل دیگر برای ثبوت آن حق لازم نیست؛ بنابراین اقرار به وقوع عقد بیع از طرف بایع در دادگاه، تحقق بیع و حق مالکیت مشتری بر مبیع را ثابت می‌نماید و مشتری می‌تواند الزام به تنظیم سند رسمی انتقال را از دادگاه تقاضا نماید (نظریه مشورتی شماره ۷/۳۶۷۵ - ۱۳۶۲). **اساساً ثبت، جزء شرایط صحت معامله نیست و عدم ثبت سند هم مبطل معامله انجام شده نخواهد بود.**

✓ احراز مالکیت و در نتیجه صدور حکم بر خلع ید و قلع بنای غاصبانه، مستلزم داشتن سند مالکیت نیست؛ اگر بدون سند مالکیت هم استحقاق مالکیت خواهان احراز شود صدور حکم به نفع او بلا اشکال است.

✓ به صراحت ماده ۴۸ قانون ثبت، سندی که مطابق مواد ۴۶ و ۴۷ قانون مرقوم به ثبت نرسیده است در هیچ یک از ادارات و محاکم قابل پذیرش نیست و به همین جهت مصوبه شورای عالی اداری مبنی بر الزام شهرداری به قبول سند عادی انتقال غیرمنقول و تکلیف به صدور پروانه ساختمان قبل از تصدیق صحت و اعتبار آن توسط مراجع ذیصلاح مغایر قانون شناخته شده و ابطال گردید. (رای وحدت رویه شماره ۶۹ - ۱۳۸۶/۲/۲۹ - هیأت عمومی دیوان عالی کشور)

✓ مفاد دادنامه‌های صادره از شعب دیوان که شکایت شاکسانی را به دلیل عدم ارائه اسناد مالکیت رسمی فاقد سمت لازم برای طرح شکایت و اعتراض نسبت به آراء قطعی کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری اعلام داشته و متضمن صدور قرار رد شکایت با عنایت به مواد ۲۲، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت است، موافق اصول و موازین قانون می‌باشد. (رای وحدت رویه شماره ۶۸ - ۱۳۸۷/۲/۸ - هیأت عمومی دیوان عالی کشور)

✓ مطابق نظر شورای نگهبان مورخ ۱۳۹۵/۸/۴ مفاد ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک که دلالت بر بی اعتبار دانستن اسناد عادی (غیررسمی) دارد اطلاق آن در مورد اسناد عادی ای که قرائن و ادله قانونی یا شرعی معتبر بر صحت مفاد آن باشد خلاف شرع و باطل است و اما در مورد اسناد عادی همراه با قرائن و ادله فوق مانند سندی که بیینه و شهادت شهود معتبر بر صحت آن باشد. این اسناد معتبر است و این ماده در چنین مواردی تخصیص خورده است و مواد ۱۲۸۵ و ۱۲۹۱ قانون مدنی اشاره به این گونه اسناد دارد.

✓ معاملات راجع به املاکی که ثبت آن «اجباری» است، چنانچه در دفتر اسناد رسمی ثبت نشود، در **ادارات و محاکم** پذیرفته نمی‌شود.

✓ به موجب ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه (که این ماده به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس و ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام نسخ صریح شده است) مقرر می‌داشت: «معاملات اموال غیرمنقول دارای سابقه ثبتی، باید به طور رسمی صورت پذیرد، ولی اگر دادگاه سند عادی را دارای اعتبار شرعی بداند، این سند معتبر است. چنین سندی قابلیت استناد در برابر شخص ثالث را دارد و کاملاً معتبر است. دادگاه جهت احراز حجت و اعتبار این اسناد عادی می‌تواند به قرائنی مانند: امکان معقول پرداخت پول و ثبت قرارداد در سامانه اطلاعات املاک استناد نماید.» البته گفتیم که از ۳ تیر ۱۴۰۳ که «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» لازم‌الاجراء شده، ماده ۶۲ هم نسخ صریح شده است.

ماده ۴۹ - وظایف مسئولین دفاتر از قرار ذیل است:

۱. ثبت کردن اسناد مطابق مقررات قانون^۶؛
 ۲. دادن سواد مُصدّق 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.
- ✓ مراد از مسئول دفتر غالباً سردفتر اسناد رسمی است.

۱- سردفتر و دفتریار نمی‌توانند از ثبت اسناد مطابق قانون امتناع کند یا سندی را بر خلاف قانون به ثبت برسانند. سردفتر و دفتریار باید در تنظیم و ثبت اسناد در چارچوب قوانین و مقررات عمل نمایند؛ همچنین می‌بایست به نظم عمومی و اخلاق حسنه نیز توجه داشته باشند.

^۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵

سردفتران و دفتریاران و به طور کلی تمام کارکنان دفترخانه باید اسرار ارباب رجوع و متعاملین را که بر اثر تنظیم یا ثبت از آنها اطلاع حاصل کرده‌اند، مکتوم دارند.

کلیه اسناد باید به زبان و خط فارسی باشد. در صورتی که فردی زبان فارسی نداند و بخواهد در دفترخانه، تنظیم سند نماید اعم از اینکه سردفتر به زبان شخص مذکور آشنا باشد یا نباشد، مترجم رسمی باید در دفترخانه حاضر و مبادرت به ترجمه اظهارات آن شخص نماید. اقامتگاه متعاملین یا متعهد باید به طور واضح در سند قید شود.

۲- یکی دیگر از وظایف اصلی سردفتر، دادن سوادِ مُصدّق یا رونوشت از اسناد ثبت‌شده به متعاملین و اشخاص ذینفع و کسانی که دادگاه یا اداره ثبت، دستور اعطای رونوشت سند را به آنها داده است.

سوادی که مطابقت آن با ثبت دفتر تصدیق شده به منزله اصل سند خواهد بود مگر در صورت اثبات عدم مطابقت سواد با ثبت دفتر. صرف دعوی عدم مطابقت رونوشت با ثبت دفتر کافی نیست بلکه این ادعا باید به اثبات برسد تا موجب بی اعتباری رونوشت سند شود. اگر مدیر دفتر دادگاه برابری رونوشت سند رسمی با اصل آن را تصدیق کند آن رونوشت، حکم اصل را ندارد و آثار و اعتبار اسناد بر آن مترتب نمی‌گردد زیرا مدیر دفتر، مطابقت آن با ثبت دفتر را گواهی نکرده است.

۳- دفتر گواهی امضاء، دفتری است که منحصراً مخصوص تصدیق امضاء ذیل نوشته‌های عادی است (در حال حاضر، گواهی امضاء به صورت الکترونیکی انجام می‌گیرد).

دفاتر اسناد رسمی، مجاز به تصدیق صحت امضای نوشته‌های مالی نیستند. سردفتران باید از گواهی امضای اوراقی که متن آنها به زبان خارجی است قبل از ترجمه رسمی و حصول اطلاع از مدلول آن خودداری کنند.

گواهی اثر انگشت افراد بی سواد، به منزله گواهی امضاء است.

گواهی امضای ظُهرِ قبض انبار و نیز گواهی امضای واگذاری قبض گمرکی، ممنوع می‌باشد.

گواهی امضای معاملات هر نوع اتموبیل، ممنوع است.

۴- هر کس که بخواهد سند خود را به امانت بگذارد، باید آن را در پاکت یا لفاف دیگری که لاک و مهر شده باشد گذاشته و شخصاً 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 و امضاء و مهر نمایند.

امانت‌گذار می‌تواند قبل از گذاشتن سند در پاکت یا لفافه، تقاضای سواد نماید.

استرداد سند باید با حضور دو نفر گواه به عمل آید و شخصی که سند را پس می‌گیرد با حضور آن دو گواه در مقابل ثبت امانت در ستون ملاحظات دفتر رسید بدهد و تاریخ استرداد باید با تمام حروف در ذیل سند نوشته شود.

ماده ۵۰ (بسیار مهم) - 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.

✓ در تنظیم اسناد رسمی، احراز هویت به عهده سردفتر اسناد رسمی است که مسئول می‌باشد.

✓ اگر سردفتر در هویت متعاملین تردید داشته باشد باید دو نفر معتمد و معروف حضوراً هویت آنان را تصدیق نماید. یعنی در صورت تردید

سردفتر، وی با تأیید دو نفر از اشخاص معروف و مورد اعتماد کسی که هویتش مورد تردید است، سند را تنظیم می‌نماید.

✓ علی‌رغم اینکه شناسنامه یا کارت ملی، سند هویت اشخاص است، باز هم ممکن است برای سردفتر بعد از تطبیق شناسنامه یا کارت ملی با شخص مربوطه به جهتی تردیدی حاصل شود که در این صورت نیز مسئول دفتر باید وفق ماده فوق عمل کند.

✓ قبول کارت شناسایی ملی و قید شماره آن در اسناد تنظیمی به جای شناسنامه از طرف آن تعداد از اصحاب اسناد که کارت ملی را به عنوان سند پیوست ارائه می‌نمایند الزامی است.

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

✓ طبق ماده ۷ نظام‌نامه دفتر ثبت ازدواج و طلاق مصوب ۱۳۱۰/۷/۷ با اصلاحات بعدی، مانعی نیست معرفین یکی از زوجین، معرف طرف دیگر جهت احراز هویت باشند؛ بنابراین ماده ۵۱ قانون ثبت برای سردفتران ازدواج و طلاق لازم‌الرعايه نیست. مثلاً در صورتی که هویت زوجین برای سردفتر ازدواج محرز نباشد، وظیفه سردفتر، دو نفر معتمد که هویت زوجین را گواهی نمایند را حضوراً بخواهد و این دو نفر می‌توانند معرف دو طرف عقد باشند و نه اینکه دو نفر معتمد/معروف، هویت زوج و دو نفر دیگر هویت زوجه را گواهی نمایند.

✓ شهادت «شاهدی که یک طرف از اصحاب معامله معرفی می‌نماید برای طرف دیگر» پذیرفته نمی‌شود.

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

✓ سردفتر در این موارد نمی‌تواند با ملاحظه اوراق هویت و احراز اصالت آن تعیین هویت کند. مثلاً وقتی که هویت زوجین برای سردفتران ازدواج و طلاق محرز نگردد باید از ثبت ازدواج و طلاق امتناع نماید.

ماده ۵۳ - مسئول دفتر نمی‌تواند اسنادی را که به منفعت خود یا کسانی که در تحت ولایت یا وصایت 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.

✓ موارد رد سردفتر و دفتریار به استناد ماده ۳۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴:

۱. وقتی که سند مربوط به شخص سردفتر یا دفتریار است و یا به عبارت دیگر هرگاه سردفتر یا دفتریار در آن ذی‌نفع باشند.
۲. تنظیم سند برای کسانی که تحت ولایت یا وصایت یا قیمومت سردفتر و یا دفتریار هستند.
۳. تنظیم سند برای کسانی که با سردفتر یا دفتریار قرابت نسبی یا سببی تا درجه چهارم از طبقه سوم دارند.
۴. خدمه سردفتر یا دفتریار.

مطابق قسمت اخیر ماده ۳۱ قانون دفاتر ... «در صورتی که در محل دفترخانه دیگری نباشد با حضور دادستان شهرستان محلی که دفترخانه در آن واقع است یا رئیس دادگاه بخش یا نماینده آنها با توضیح مراتب در ذیل آن در همان دفترخانه تنظیم و ثبت خواهد شد.»

✓ مسئول دفتر نمی‌تواند سندی را که به نفع خویشاوند اوست یا به نفع خدمه دفتر او می‌باشد، تنظیم نماید الا در حالت فوق.

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 مشاراًلیه با حضور امین صلح و مدعی العموم محل یا نماینده او سند را ثبت خواهد کرد.

✓ قانون‌گذار در مواردی که دفترخانه، منحصر به فرد بوده و در محل مذکور، دفترخانه دیگری نباشد، به منظور آن که مردم در عسر و حرج قرار نگیرند، اجازه داده تا سند با حضور نماینده مرجع قضایی محلی که دفترخانه در حوزه آن است (با حضور دادستان محل وقوع دفترخانه یا نماینده وی و رئیس دادگاه عمومی یا نماینده وی) با توضیح مراتب در ذیل سند در همان دفترخانه، تنظیم و ثبت شود.

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 می‌شود قید کرده و به امضای خود مضمی و به مهر دایره ثبت برساند.

✓ در کلیه اوراق رسمی هر دفترخانه، نشانی کامل دفترخانه و نام و نام خانوادگی سردفتر باید قید گردد.

ماده ۵۶ - اسناد باید حرف به حرف از اول تا آخر متن و حاشیه سِجَل و ظَهر ثبت شود.

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

✓ اشخاص غیر رشید و محجور به لحاظ فقدان اهلیت استیفاء نمی‌توانند شخصاً مبادرت به انجام معامله نمایند و بالطبع تنظیم و ثبت سند برای آنها منع قانونی دارد.

✓ **مهم:** لازم است سن متعاملین برای انجام معاملات در دفاتر اسناد رسمی **حداقل هیجده سال تمام شمسی** باشد. به موجب ماده واحده قانون راجع به رشد متعاملین مصوب ۱۳۱۳/۶/۱۳: از تاریخ اجرای قانون مرقوم، در مورد کلیه **معاملات، عقود و ایقاعات به استثناء نکاح و طلاق**، محاکم و دفاتر اسناد رسمی و ادارات دولتی باید کسانی را که به سن ۱۸ سال تمام **شمسی** نرسیده‌اند اعم از ذکور یا آنث را غیررشد بشناسد مگر آن که رشد آنها قبل از اقدام به انجام معامله یا عقد یا ایقاع ثابت شده باشد. اشخاصی که به سن ۱۸ سال تمام **شمسی** رسیده‌اند رشد محسوب می‌شوند؛ مگر آن که حکم عدم رشد آنها توسط دادگاه صادر شود. ملاک تشخیص سن، اوراق هویت یعنی شناسنامه و کارت ملی است، اهلیت متعاملین باید توسط سردفتر **در زمان انعقاد معاملات و ثبت آن** احراز شود.

✓ برای این دسته از افراد در صورتی که فاقد ولی خاص باشند، توسط دادگاه صلاحیت‌دار، قیّم و سرپرست قانونی تعیین خواهد شد.
✓ اگر قیّم بخواهد برای مولی‌علیه خود معاملاتی انجام داده و آن را در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برساند، ثبت این قبیل اسناد، مستلزم اجازه کتبی دادستان می‌باشد.

✓ مطابق ماده ۵۱ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷، تنظیم و ثبت اسناد معامله **غیر منقول** اتباع ایران که تزک تابعیت نموده‌اند و مطابق قانون حق **خرید** اموال غیرمنقوله در ایران را ندارند، ممنوع است.

✓ برای رفع هرگونه اشتباه و جلوگیری از انجام معامله اشخاص ممنوع‌المعامله لازم است ادارات ثبت، دفتری به نام دفتر اشخاص ممنوع‌المعامله تنظیم و نام اشخاص مزبور را که تاکنون اعلام شده و می‌شود در دفتر مزبور ثبت نمایند.

✓ مطابق ماده ۴۳ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران، تنظیم و ثبت هر نوع معامله مربوط به **اموال غیر منقول** ۱: فرد دارای اختلال تام روانی؛ ۲: سفیه؛ ۳: طفل فاقد ولی قهری؛ ۴: طفل دارای ولی قهری که عدم امانت وی اثبات شده باشد؛ ۵: برای طفل به هر دلیل با فرض وجود ولی «قیّم» تعیین شده باشد، در دفاتر با حضور قیّم قانونی آنها، بدون ارائه اجازه کتبی دادستان عمومی و انقلاب محل ممنوع است و اوراق قیّم‌نامه عادی در دفترخانه‌ها فاقد اعتبار بوده و قابل استناد نیست.

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

✓ شهود معامله باید موثق باشند علاوه بر این، ورقه هویت (سجل احوال) خود را ارائه دهند. شهود باید واجد شرایط قانونی برای ادای شهادت باشند.

✓ به موجب ماده ۴۶ قانون ثبت احوال (مصوب ۱۳۶۳/۱۰/۱۸)، منحصرأ شناسنامه‌های جدید جمهوری اسلامی ایران سند رسمی هویت و تابعیت افراد خواهد بود.

ماده ۵۹ (بسیار بسیار مهم)- شهادت اشخاص ذیل پذیرفته نخواهد شد:

۱- غیر رشید یا محجور

۲- کور یا گنگ [= لال]

۳- اشخاص ذینفع در معامله

۴- خدمه مسئول دفتر

۵- خدمه اصحاب معامله

✓ هیچ‌گونه منعی برای این که بانوان به عنوان مُعَرَف و مُعْتَمَد شناخته شوند، وجود ندارد. (بند ۷۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی)

✓ **بسیار مهم:** شهادت خدمه دفتریار، افراد ممنوع‌المعامله، اقربای اصحاب معامله (با هر درجه و طبقه)، اقربای سردفتر (با هر درجه و طبقه)، زنان و کسانی که دارای سابقه محکومیت کیفری باشند پذیرفته می‌شود.

ماده ۶۰- مسئول دفتر ثبت نباید اسناد راجع به معاملاتی را که مدلول آن، مخالفت صریح با قوانین موضوعه مملکتی داشته باشد ثبت نماید.

✓ سردفتران و دفتریاران باید در تنظیم و ثبت اسناد در چارچوب قوانین و مقررات حاکم عمل نموده و از تنظیم و ثبت اسناد راجع به معاملاتی که مفاد آن با قوانین موضوعه، مخالفت صریح دارد، اجتناب نمایند. فی‌المثل اگر موضوع معامله، خرید و فروش مشروبات الکلی یا مواد

مخدر است، نباید مبادرت به تنظیم و ثبت چنین سندی بنماید. البته آنجایی که سردفتران و دفتریاران معتقدند مفاد و مدلول سند، مخالف با قوانین و مقررات موضوعه و نظم عمومی یا اخلاق حسنه است باید علت امتناع را کتباً به تقاضاکننده اعلام نمایند.

ماده ۶۱- هرگاه طرفین معامله یا شهود، زبان فارسی را ندانند و مسئول دفتر نیز زبان آن‌ها را نداند اظهارات آن‌ها به وسیله مترجم رسمی ترجمه خواهد شد.

ترتیب تعیین مترجمین رسمی و میزان حقی که برای ترجمه و تصدیق ترجمه و سواد برداری از نقشه و تصدیق صحت سواد نقشه اخذ می‌شود به موجب نظامنامه از طرف وزارت عدلیه [در حال حاضر «قوة قضاییه»] معین خواهد شد.

✓ اگر طرفین معامله و شهود، زبان فارسی ندانند سردفتر بایستی از مترجم رسمی استفاده نماید.

ماده ۶۲ (مهم)- تراشیدن و پاک کردن و الحاق کردن به هر نحوی از انحاء در دفاتر ثبت اسناد و املاک ممنوع است. کلیه الحاقات و آنچه که به جای کلمات تراشیده شده و یا در محل پاک شده نوشته می‌شود، از درجه اعتبار ساقط خواهد بود.

✓ **مهم:** مثلاً تراشیدن و پاک کردن و الحاق کردن به هر نحوی از انحاء در دفاتر ثبت ازدواج و طلاق ممنوع است؛ به الحاقات و آنچه که به جای کلمات تراشیده شده یا پاک شده نوشته شده باشد ادارات و محاکم و دادگاه‌های دادگستری ترتیب اثر نمی‌دهند. (ماده ۶ نظامنامه دفتر ثبت ازدواج و طلاق مصوب ۱۳۱۰) به عبارت بهتر؛ چنانچه کلمه یا عبارتی در دفاتر ثبت ازدواج و طلاق الحاق شود، در ادارات و محاکم دادگستری اثر نخواهد داشت.

✓ **مهم:** اگر در دفتر ازدواج و طلاق، جای سفید گذارده شود، وظیفه سردفتر این است که جای سفید باید به وسیله دو خط متقاطع، مشخص و در آخر ثبت سند قبل از امضاء ابطال آن قید شود.

✓ اگر در دفاتر ثبت اسناد، کلماتی به جای کلمات تراشیده و یا در محل پاک شده نوشته شود، آن کلمات نوشته شده و الحاقی، از درجه اعتبار ساقط است.

✓ اگر صاحب دفتر اشتهاً جای سفید گذارد یا مجبور به تصحیح و اضافات شود مطابق مقررات ذیل باید عمل شود:

۱. جای سفید باید به وسیله دو خطی که همدیگر را تقاطع کند از حیث استفاده انداخته شود.

۲. روی کلمات زیادی باید خط نازکی کشیده شود.

۳. تصحیح و اضافات باید در ستون ملاحظات دفتر نوشته شده و به امضای صاحب دفتر برسد و همچنین حذف کلمات زیادی و تصحیح و اضافات باید در آخر ثبت سند ازدواج یا طلاق قبل از امضا قید شود. (ماده ۵ نظامنامه دفتر ثبت ازدواج و طلاق مصوب ۱۳۱۰)

ماده ۶۳- طرفین معامله یا وکلای آن‌ها باید ثبت سند را ملاحظه نموده و مطابقت آن ثبت با اصل سند به توسط مشارالیه و مسئول دفتر ثبت، تصدیق گردد.

در مورد اسنادی که فقط برای یک طرف ایجاد تعهد می‌نماید، تصدیق و امضای طرف متعهد کافی خواهد بود.

✓ **مهم:** سردفتر حق تنظیم سند (عقد) وکالت بدون حضور موکل / موکلین را ندارد. درست است که وکالت، عقد است اما در تنظیم سند وکالت‌نامه رسمی، نیازی به امضای وکیل / وکلا نیست.

ماده ۶۴ (بسیار مهم)- در صورتی که طرفین معامله و یا یکی از آن‌ها کور یا کر و گنگ [و یا بی سواد باشند علاوه بر معرفی، هریک از اشخاص مزبوره باید به معیت خود یک نفر از معتمدین خود را حاضر نماید که در موقع قرائت ثبت و امضای آن حضور به هم رسانند مگر اینکه بین خود معرفین کسی باشد که طرف اعتماد آن‌هاست. معتمد مزبور در مورد اشخاص کر و گنگ باید از جمله اشخاصی باشد که بتواند به آن‌ها به اشاره مطلب را بفهماند. در مورد این ماده، مراتب در سندی که ثبت می‌شود و در ستون ملاحظات دفتر باید قید گردد.

تبصره - طبق قانون مصوب ۱۳۲۲/۶/۲۷ ملغی شده است.

✓ در خصوص تنظیم و ثبت اسناد مربوط به این‌گونه اشخاص، به واسطه نابینایی یا ناشنوایی یا لال بودن متقاضیان و نیز آنانی که از نعمت سواد محروم هستند، قانون‌گذار احتیاط بیشتری به خرج داده و در ماده فوق تصریح داشته که علاوه بر وجود معرفین از جهت احراز

هویت آنها: افراد مذکور باید یک نفر معتمد یا مطلع را که **مورد اعتماد آنها** باشد، در دفترخانه حاضر نمایند تا در موقع قرائت ثبت و امضای آن حضور به هم رسانند.

✓ **مهم:** اگر یکی از طرفین معامله، کر و گنگ باشند باید یک نفر از معتمدین خود را که بتواند به اشاره مطالب را بفهماند همراه داشته باشد.
✓ **مهم:** برای ثبت معاملات اشخاص نابینا و بی‌سواد علاوه بر معرفین، حضور یک نفر معتمد آنها ضروری است.

ماده ۶۵ - امضای ثبت سند پس از قرائت آن به توسط طرفین معامله یا وکلای آنها، دلیل رضایت آنها خواهد بود.

ماده ۶۶ (بسیار بسیار مهم) - در موقعی که معامله راجع به اشخاص بی‌سواد است علاوه بر معرفین، حضور یک نفر مطلع باسواد نیز که طرف اعتماد شخص بی‌سواد باشد لازم است مگر در صورتی که بین خود معرفین، شخص باسوادی باشد که طرف اعتماد شخص بی‌سواد است.

✓ **مهم:** برای ثبت معاملات اشخاص بی‌سواد، علاوه بر معرفین، حضور یک نفر مطلع باسواد مورد اعتماد شخص بی‌سواد ضروری است.

ماده ۶۷ - ثبت سند باید برای شخص بی‌سواد قرائت شده و این قرائت و همچنین رضایت مشاغلیه باید در دفتر ثبت قید و از طرف معتمد امضاء گردد. معامله‌کننده بی‌سواد نیز باید علامت انگشت خود را ذیل ثبت سند بگذارد.

✓ ایجاد هر تکلیفی نیاز به قانون دارد و با توجه به ماده فوق، اثر انگشت، مخصوص اشخاص بی‌سواد است و برای گرفتن اثر انگشت از اشخاص باسواد مجوزی به نظر نمی‌رسد. (بند ۵ بخش نامه شماره ۱۱/۳۷۱۰۰ مورخ ۷۹/۱۱/۲۵ کانون سردفتران و دفتریاران تهران)

ماده ۶۸ - هرگاه سندی به واسطه تقصیر یا غفلت مسئول دفتر از اعتبار افتاده باشد مسئول مذکور باید علاوه بر مجازات‌های مقرر از عهده کلیه خسارات وارده نیز برآید.

ماده ۶۹ - هرگاه بر طبق شرایط مقرر بین 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 ودیعه‌گذار بودن مورد معامله در صورتی که عبارت از وجه نقد یا مال منقول دیگر باشد و پس از تأمین حقوق طرف مقابل در غیر این صورت مراتب را در دفتر قید و به طرف اخطار می‌نماید که حق خود را اخذ و برای باطل نمودن ثبت حاضر گردد.

فصل دوم - آثار ثبت اسناد

ماده ۷۰ (بسیار مهم) (اصلاحی ۱۳۱۲/۵/۷) - سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده، رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر این که مجعولیت آن سند ثابت شود.

انکار مندرجات اسناد رسمی راجع به اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال و یا تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال مسموع نیست. مأمورین قضایی یا اداری که از راه حقوقی یا جزایی انکار فوق را مورد رسیدگی قرار داده و یا به نحوی از انحاء، مندرجات سند رسمی را در خصوص رسید وجه یا مال یا تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال معتبر ندانند به شش ماه تا یک سال انفصال موقت محکوم خواهند شد.

تبصره (بسیار مهم) (الحاقی ۱۳۱۲/۵/۷) - هرگاه کسی که به موجب سند رسمی اقرار به اخذ وجه یا مالی کرده یا تأدیه وجه یا تسلیم مالی را تعهد نموده مدعی شود که اقرار یا تعهد او در مقابل سند رسمی یا عادی یا حواله یا برات یا چک یا فته‌طلبی [سفته] بوده است که طرف معامله به او داده و آن تعهد انجام نشده و یا حواله یا برات یا چک یا فته طلب پرداخته نگردیده است این دعوی، قابل رسیدگی خواهد بود.

✓ **مهم:** انکار مندرجات اسناد رسمی در خصوص «اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال و یا تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال» مسموع نیست. منظور از «مندرجات سند»، مفاد عباراتی است که در سند قید شده است.

- ✓ **مهم:** چنانچه شخصی مدعی شود که تأدیة وجهی را که طبق سند رسمی تعهد کرده در مقابل سند عادی طرف معامله انجام پذیرفته و متعهد سند عادی، آن تعهد را انجام نداده، این ادعا، قابل رسیدگی است.
- ✓ **مهم:** اشخاص نمی‌توانند با قبول انجام معامله رسمی و سند صادره، پرداخت وجه یا بهای معامله را مورد تردید یا انکار قرار دهند. به عبارت دیگر، مقصود از اعتبار مندرجات سند آن است که کسی نمی‌تواند با قبول اینکه عبارات قیدشده در سند متعلق به او و صادره از او است، منکر واقعیت و تحقق آن شود.
- ✓ از نظر قانون مدنی، اقسام سند عبارت است از: الف- سند رسمی؛ ب- سند عادی. طبق قانون مدنی، سند، دو نوع است.
- ✓ به استناد ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی اسناد رسمی عبارت است از: ۱. اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک ثبت شده است؛ ۲. اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده است؛ ۳. اسنادی که نزد سایر مأمورین رسمی صلاحیت دار تنظیم شده باشد. از نظر قانون مدنی سایر اسناد غیر از سه مورد فوق الذکر، سند عادی محسوب می‌گردد.
- ✓ **بسیار مهم:** سند رسمی از نظر قانون ثبت، سندی است که مطابق قوانین در دفاتر اسناد رسمی (دفترخانه‌ها) تنظیم و ثبت شده باشد. برگ سبز خودرو (شناسنامه مالکیت وسیله نقلیه که توسط راهنمایی و رانندگی فرجا صادر می‌شود)، گواهینامه رانندگی، پروانه ساخت یا شناسنامه فنی ساختمان که توسط شهرداری‌ها صادر می‌شود و حتی اسناد مالکیت صادره توسط ادارات ثبت اسناد و املاک، از نظر قانون ثبت، رسمی محسوب نمی‌شود.
- ✓ هرگاه نسبت به موضوعی، ابتدا سند عادی و سپس نسبت به همان موضوع، طرفین، سند رسمی مغایر تنظیم نمایند؛ با تنظیم سند رسمی، سند عادی فاقد اعتبار می‌باشد، زیرا این امر، حاکی از توافق طرفین بر فسخ آن قرارداد است. (نظریه مشورتی شماره ۷/۲۴۸ - ۷۷/۱/۲۶)
- ✓ مراد از «محتویات سند»، عبارات و امضاءها و آثار انگشت و مهری است که در آن نوشته و قید شده است و منظور از معتبر بودن محتویات سند رسمی آن است که عبارت و امضاءها و آثار انگشت و مهر موجود در سند، باید از اشخاصی که به آنان نسبت داده شده است شناخته و صحت انتساب آنها محرز باشد؛ بنابراین کسی نمی‌تواند در انتساب عبارات مندرجه در سند رسمی و همچنین امضاءها و مهر و آثار انگشت که در آن سند رسمی به اشخاص معین نسبت داده شده تردید یا انکار نماید و فقط نسبت به سند رسمی می‌تواند ادعای جعلیت نماید و آن را به اثبات برساند.
- ✓ اگر رأی داور، مخالف آنچه در دفتر املاک یا بین اصحاب دعوی در دفتر اسناد رسمی ثبت شده (سند رسمی) و دارای اعتبار قانونی باشد، باطل بوده و قابلیت اجرایی ندارد.
- ✓ ماده ۲۱۶ قانون آیین دادرسی مدنی در تعریف انکار و تردید مقرر می‌دارد: «کسی که علیه او سند غیررسمی ابراز شود می‌تواند خط یا مهر یا امضا یا اثر انگشت منتسب به خود را انکار نماید و احکام منکر بر او مترتب می‌گردد و اگر سند ابرازی منتسب به شخص او نباشد می‌تواند تردید کند.»
- ✓ نسبت به سند عادی، اظهار انکار یا تردید و یا ادعای جعل می‌توان نمود، اما نسبت به سند رسمی فقط می‌توان ادعای جعل نمود، به عبارت بهتر، تعرض نسبت به سند رسمی در دادگاه تحت عنوان ادعای جعل، قابل طرح است.
- ✓ **مهم:** صدور قرار تأمین خواسته توسط دادگاه جایی که خواسته، مستند به سند رسمی باشد بنا بر درخواست خواهان بدون تودیع خسارت احتمالی و بدون اثبات اینکه خواسته در معرض تضییع و تفریط است الزامی است.
- ماده ۷۱ (بسیار مهم) - اسناد ثبت شده در قسمت راجعه به معاملات و تعهدات مندرجه در آنها نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم مقام قانونی آنان محسوب می‌شوند رسمیت و اعتبار خواهند داشت.
- ✓ **مهم:** اسناد ثبت شده راجع به معاملات و تعهدات در مورد طرفین معامله و متعهد و قائم مقام قانونی آنها رسمیت دارد.
- ✓ **مهم:** سند رسمی درباره طرفین تنظیم کننده سند و وارث و قائم مقام قانونی آنها (و نه اشخاص ثالث) معتبر است.
- ✓ یک بار دیگر تکرار می‌کنم: منظور از «اعتبار مندرجات سند رسمی» آن است که کسی با قبول اینکه عبارات و کلمات درج و نوشته شده در سند رسمی متعلق به او بوده و صادره از اوست، نمی‌تواند تحقق و وجود سند را انکار نماید.
- ✓ قائم مقام، کسی است که در نتیجه انتقال تمام یا بخشی از دارایی یک طرف به او، جانشین طرف قرار داده شده و پایبند به تعهدات او و بهره‌مند از اجرای آن می‌گردد. قائم مقام به دو دسته عام و خاص تقسیم می‌شود:

۱. قائم‌مقام عام: مانند وراثت؛

۲. قائم‌مقام خاص: مانند منتقل‌الیه.

✓ ماده فوق، اسناد ثبت‌شده از قبیل اقرار و ایقاعات مانند فسخ، اسقاط حق و ابراء را نیز در برمی‌گیرد. اگرچه این ماده فقط از معاملات و تعهدات گفته است و نامی از ایقاعات نبرده اما عدم ذکر آنها، دلیل سلب اعتبار اسناد در مورد آن امور نیست؛ بلکه چون اغلب مندرجات اسناد رسمی را معاملات و تعهدات تشکیل می‌دهد، در ماده به آنها اشاره شده است؛ ضمن اینکه اصولاً اعتبار اسناد به واسطه امضاء و تصدیقاتی است که در آنها به عمل آمده است و خصوصیتی برای معاملات و تعهدات نیست که محملی برای تخصیص آنها فرض شود؛ این موضوع در ماده ۱۲۹۰ ق.م که اشعار داشته «اسناد رسمی درباره طرفین و وراثت و قائم‌مقام آنان معتبر است و اعتبار آن‌ها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد.» نیز ذکر شده است.

ماده ۷۲ (بسیار بسیار مهم) - کلیه معاملات راجعه به اموال غیرمنقول که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک، ثبت شده است نسبت به طرفین معامله و قائم‌مقام قانونی آن‌ها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود.

✓ **بسیار مهم:** معاملات غیرمنقول نسبت به اشخاص ثالث با تنظیم سند انتقال در دفتر اسناد رسمی و ثبت در دفتر املاک، اعتبار و رسمیت می‌یابد؛ بنابراین معاملات انجام‌شده در دفترخانه‌ها راجع به **املاک ثبت‌شده در دفتر املاک** علاوه بر طرفین معامله و قائم‌مقام قانونی آنها، نسبت به **ثالث** اعتبار کامل و رسمیت دارد. ملاکریمی تکرار می‌کند: فقط در معاملات راجع به **املاک ثبت‌شده (نه املاکی که «جریان ثبتی آن خاتمه یافته»؛ نه املاکی که «قبول تقاضای ثبت شده»؛ نه املاکی که «تحدید حدود شده و مدت اعتراض آن سپری شده باشد»)**، مندرجات سند رسمی نسبت به اشخاص ثالث نیز معتبر است.

✓ **مهم:** تمام اسناد رسمی نسبت به طرفین تعهد و معامله یا شخص متعهد و قائم‌مقام آنان دارای اعتبار است؛ اما اگر مفاد سند رسمی راجع به معامله نسبت به مال غیرمنقول ثبت‌شده در دفتر املاک باشد، سند مزبور نسبت به اشخاص ثالث هم اعتبار دارد.

ماده ۷۳ - قضات و مأمورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت‌شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می‌شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مأمورین بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت، ضرر مسلم نسبت به صاحبان اسناد رسمی متوجه شود محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری، آن‌ها را به جبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود. (این ماده ۷۳ به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس و ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام نسخ صریح شده است)

✓ ماده ۱۰۳۵ قانون مدنی اشعار می‌دارد: «در اسناد رسمی تاریخ تنظیم معتبر است، حتی بر علیه اشخاص ثالث ...»؛ معتبر شناخته شدن «تاریخ تنظیم سند رسمی»، حتی علیه اشخاص ثالث، مربوط به نظم عمومی و اعتبار اطلاعات مأمورین رسمی است و دادن چنین اعتباری به اطلاعات آنها برای حفظ نظم در جامعه ضروری است.

ماده ۷۴ (بسیار مهم) - سوادی که مطابقت آن با ثبت دفتر تصدیق شده است به منزله اصل سند خواهد بود مگر در صورت اثبات عدم مطابقت سواد با ثبت دفتر.

✓ «سواد» به معنی رونوشت و «سوادِ مُصدَّق» رونوشتی است که مطابقت آن با ثبت توسط دفتر اسناد رسمی تصدیق شده باشد.

✓ طبق این ماده، رونوشت اسناد رسمی ثبتی به منزله اصل سند و دارای آثار حقوقی همچون اصل سند است، مشروط بر این که مطابقت آن با ثبت دفتر به وسیله مسئول دفتر اسناد رسمی گواهی شده باشد.

✓ **مهم:** سوادى که با ثبت دفتر تطبیق و تصدیق شده، در حکم اصل سند است مگر در صورت اثبات عدم مطابقت سواد با ثبت دفتر. رونوشتی اعتبار اصل سند را دارد که به وسیله سردفتر اسناد رسمی که سند در آن دفترخانه ثبت شده، مطابقت آن با دفتر، گواهی شود و رونوشت‌های دیگر این اعتبار را ندارد.

✓ رونوشت‌ها می‌بایست توسط مسئول دفتر اسناد رسمی با ثبت دفتر مطابقت و گواهی شود و در این صورت است که در حکم اصل است؛ بنابراین مثلاً اگر مدیر دفتر دادگاه، برابری رونوشت سند ثبتی را با اصل آن تصدیق کند، آن رونوشت، حکم اصل را ندارد و آثار ثبت اسناد بر آن بار نمی‌شود چون مدیر دفتر، مطابقت آن با ثبت دفتر را گواهی نکرده و صرفاً برابری آن با اصل سند را تصدیق نموده است.

فصل سوم - در امانت اسناد

ماده ۷۵ (بسیار مهم) - هرکس 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 شخصاً 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.

✓ مهم: هر کس می‌تواند سند خود را در پاکت و یا لفاف دیگری که لاک و مهر شده در اداره ثبت (نه در دفتر اسناد رسمی؛ نه در دفتر دادگاه؛ نه در دفتر ازدواج) به امانت بگذارد و شخصاً روی پاکت، تاریخ تسلیم امانت را با تمام حروف در حضور مسئول دفتر قید کند و مسئول دفتر پس از ثبت مشخصات مورد امانت باید رسید آن را - شامل نمره و مشخصات - تسلیم نماید.

ماده ۷۶ - مسئول دفتر پس از تصدیق تاریخ تسلیم، نمره ترتیبی امانت را تعیین نموده و پاکت یا لفافه را به مهر اداره ثبت اسناد رسانیده و در دفتر مخصوصی همان نمره ترتیبی را که اتخاذ کرده به اسم امانت‌گذار و تاریخ امانت و اسامی شهود اگر باشند، قید می‌کند و به مهر و امضای امانت‌گذار و شهود نیز خواهد رسانید.

ماده ۷۷ - اشخاصی که سند خود را امانت می‌گذارند می‌توانند قبل از آن که آن‌ها را در پاکت و یا لفافه دیگری 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 شده و به هیچ وجه رسمیت ندارد مگر اینکه آن سند قبلاً مطابق مقررات قانون، ثبت شده باشد، در این صورت دایره ثبت اسناد و املاک می‌تواند سواد مصدق سند را به طوری که در این قانون مقرر است بدهد.

✓ کلیه اشخاص ذی‌نفع می‌توانند از اوراق راجع به خود که در پرونده مربوطه بایگانی است از ثبت محل و آراء هیأت نظارت و شورای عالی ثبت از دفاتر مربوطه به هزینه خود رونوشت گواهی اخذ کنند. دادن رونوشت به غیر ذی‌نفع محتاج صدور و ارائه گواهی‌نامه مرجع صالح است. (بند ۴۴۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی)

ماده ۷۸ - در موقع امانت گذاشتن اسناد، مسئول دفتر باید کلیه مشخصات و ممیزات پاکت یا لفافه امانتی را در ستون مخصوص دفتر قید نموده و به امضاء خود و امانت‌گذار و شهود مضمی دارد و پس از آن رسیدی که مشتمل بر نمره و مشخصات پاکت یا لفافه امانت است به امانت‌گذار بدهد.

ماده ۷۹ (مهم) - استرداد اسناد امانتی به این ترتیب به عمل می‌آید که در ستون ملاحظات دفتر امانت و در مقابل ثبتی که از امانات سند به عمل آمده، شخصی که سند را پس می‌گیرد با حضور دو نفر شاهد رسید نوشته و آن را امضاء می‌نماید.

✓ مهم: کسی که سند خود را در اداره ثبت به امانت گذاشته، می‌تواند امانت خود را با حضور دو نفر شاهد استرداد نماید.
✓ مهم: برای به امانت‌گذارن اسناد، در صورتی که امانت‌گذار نتواند بنویسد باید دو نفر شاهد، تاریخ مزبور را روی لفافه یا پاکت نوشته، امضاء و مهر کنند اما برای استرداد اسناد، فرد امانت‌گذارنده، باید امانت خود را با حضور دو شاهد استرداد کند.

ماده ۸۰ - تاریخ استرداد باید در ذیل رسید با تمام حروف قید شود و همچنین اسم مسئول دفتر و مبلغ حق الحفاظه که اخذ می‌شود درج خواهد شد.

باب چهارم - دفاتر اسناد رسمی

تذکر: «در مورد این باب (مواد ۸۱ الی ۹۱) به قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران که جلوتر آورده‌ایم مراجعه شود. لازم به ذکر است معمولاً در مورد آزمون مرکز وکلای قوه (بر خلاف آزمون سردفتری) از قانون اخیرالذکر سؤالی طرح نمی‌شود.»

ماده ۸۱ - در نقاطی که وزارت عدلیه [در حال حاضر، «قوة قضاییه»] مقتضی بداند برای تنظیم اسناد رسمی، دفاتر رسمی به عده کافی معین خواهد کرد. هر دفتر رسمی اسناد، مرکب است از یک نفر صاحب دفتر و لااقل یک نفر نماینده اداره ثبت اسناد.

ماده ۸۲ - هیچ دفتری را نمی‌توان رسمیت داد مگر اینکه صاحب آن در ضمن تقاضانامه خود، تبعیت از قوانین و نظامات وزارت عدلیه [در حال حاضر، «قوه قضاییه»] را راجع به ثبت اسناد تعهد نماید.

ماده ۸۳ - حوزه صلاحیت هر یک از دفاتر اسناد رسمی به موجب نظامنامه‌های وزارت عدلیه [در حال حاضر، «قوه قضاییه»] معین خواهد شد.

ماده ۸۴ - نماینده که از طرف اداره کل ثبت اسناد و املاک [سازمان] 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 که سند در آن ثبت شده است قید گردد.

ماده ۸۵ - هرگاه دفتر اسناد رسمی که باید با رعایت ماده ۸۲ معین شود در محضر یکی از مجتهدین جامع‌الشرایط باشد حضور نماینده (به شرط اجازه وزارت عدلیه) در دفتر لازم نبوده و سندی که مطابق مقررات از دفتر صادر شده و به اداره ثبت صدور آن از ناحیه صاحب دفتر مسلم باشد در دفتر اداره به ثبت خواهد رسید.

ماده ۸۶ - در صورتی که تقاضای ثبت سندی بشود تحصیل اطمینان از هویت متعاملین یا طرفی که تعهد کرده به عهده صاحب دفتر است و اگر مشاغل آنها را شخصاً آنها را شناسد باید بر طبق مواد این قانون رفتار نماید و در صورت تخلف مشمول ماده ۱۰۲ این قانون خواهد بود.

ماده ۸۷ - شهود و معرفین 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 کافی خواهد بود.

ماده ۸۸ - 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 به عین غیرمنقول یا منافع آن ثبت نمایند ولی این قبیل اسناد فقط نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد کرده و قائم مقام قانونی آنها رسمیت خواهد داشت.

ماده ۸۹ (اصلاحی ۱۳۲۱/۹/۵) - 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 به مازاد ششصد ریال یک پنجم - از چهار هزار و یک ریال تا ده هزار ریال نسبت به مازاد از چهار هزار ریال یک‌دهم و از ده هزار و یک ریال تا بیست هزار ریال نسبت به مازاد از ده هزار ریال یک بیستم.

ماده ۹۰ - عایدات حاصله از حق‌الثبت دفاتر اسناد رسمی پس از پرداخت سهم صاحبان دفاتر جزء عایدات عمومی محسوب و تسلیم خزانه خواهد شد.

ماده ۹۱ - به استثنای مواردی که برای دفاتر اسناد رسمی مطابق این قانون ترتیب خاصی معین شده، مقررات این قانون در دفاتر اسناد رسمی نیز لازم‌الرعايه و اعتبار اسناد ثبت شده در دفاتر رسمی همان است که در ماده ۷۰ و ۷۱ مقرر شده است.

باب پنجم - اجرای مفاد اسناد رسمی

در مورد این باب به «آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی» مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱ با آخرین اصلاحات و الحاقات (تا ۱۴۰۱/۱۰/۱۱) که در این جزوه آورده شده مراجعه شود.

ماده ۹۲ - مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم‌الاجرا است، مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد.

✓ لازم‌الاجرا بودن سند، مانع از اقامه دعوا در دادگاه به استناد آن نیست چون دادگستری - طبق اصل ۱۵۹ قانون اساسی - مرجع رسمی تظلم‌خواهی است؛ بنابراین، حکم ماده ۹۲ قانون ثبت، منافات و مغایرتی با حق و اختیار اقامه دعوا در دادگاه‌های دادگستری ندارد و لازم‌الاجرا بودن اسناد رسمی بدون احتیاج حکمی از محاکم دادگستری مزیتی است که در قانون برای چنین اسنادی در نظر گرفته شده است تا صاحبان حق بتوانند از هر طریقی که مصلحت و مقتضی می‌دانند برای احقاق حق خود اقدام نمایند.

✓ مفاد سند رسمی ازدواج در ردیف اسناد رسمی لازم‌الاجرا محسوب می‌گردد؛ بنابراین زوجه بدون مراجعه به دادگاه می‌تواند از واحد اجرای اداره ثبت، اجراء مفاد سند رسمی ازدواج خود را درخواست نماید و مهریه مندرج در سند فوق را مطالبه نماید. در این صورت، طبق مقررات با صدور اجرائیه به میزان مهریه از اموال زوج توقیف می‌گردد.

✓ منظور از لازم‌الاجرا بودن سند رسمی به عنوان یکی از آثار این اسناد آن است که: مفاد این اسناد بدون احتیاج به حکمی از محاکم دادگستری، لازم‌الاجراست.

✓ مستفاد از مواد ۹۲، ۹۳، ۹۵ و ۹۹ قانون ثبت، آن است که مفاد اسناد رسمی فقط در خصوص تعهدات قابل اجراء است و اگر در سند رسمی تعهدی نشده باشد، نسبت به آن اجرائیه صادر نخواهد شد.

✓ آثار ثبت سند رسمی عبارت است از «اعتبار سند نسبت به اشخاص ثالث (البته با ملاحظات که قبلاً گفتیم)»، «لازم‌الاجرا بودن سند» و «بی‌نیازی به سپردن خسارت احتمالی برای تأمین خواسته در دعاوی مستند به این گونه اسناد».

✓ **مهم:** مدلول کلیه اسناد رسمی بدون احتیاج به حکمی از محاکم دادگستری لازم‌الاجراست مگر سند رسمی در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد.

✓ مستفاد از رأی وحدت رویه شماره ۱۲ - ۱۳۶۰/۳/۱۶ هیأت عمومی دیوان عالی کشور «نظر به اینکه مرجع تظلمات عمومی، دادگستری است فلذا جز آنچه در قانون مستثنی شده انواع مختلفه دعاوی از جمله دعاوی مربوط به اسناد رسمی و قبوض اقساطی لازم‌الاجرا در دادگاه‌های دادگستری قابل رسیدگی است و حکم ماده ۹۲ قانون ثبت اسناد و املاک مبنی بر اینکه مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم دادگستری لازم‌الاجراست منافات و مغایرتی با حق و اختیار اقامه دعوی در دادگاه‌های دادگستری ندارد و لازم‌الاجرا بودن اسناد مزبور مزیتی است که در قانون برای چنین اسنادی در نظر گرفته شده است تا صاحبان حق بتوانند از هر طریقی که مصلحت و مقتضی می‌دانند برای احقاق حق خود اقدام نمایند.»

✓ مستفاد از رأی وحدت رویه شماره ۷۸۴ - ۱۳۹۸/۹/۲۶ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، درسته که مطابق ماده ۱۶۹ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی، مرجع صالح برای رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی «رئیس ثبت محل» تعیین شده اما در مواردی که ثالث نسبت به مال توقیف‌شده ادعای حق نماید این امر مانع از مراجعه او به «دادگاه صالح» و اقامه دعوی برای اثبات حقانیت خود نیست.

ماده ۹۳ - کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت‌شده مستقلاً و بدون مراجعه به حاکم لازم‌الاجرا است.

✓ لازم‌الاجراء بودن سند، ویژه اسناد رسمی نیست، بلکه قانون بعضی از اسناد عادی را هم بنا بر مصالح اقتصادی و اهمیت چک‌های صادره بر عهده بانک‌ها و معاملات بانکی در گردش اقتصاد کشور، دارای چنین اعتباری دانسته است. مثلاً چک و قراردادهایی که در اجرای مواد ۹، ۱۱، ۱۲ و ۱۳ قانون عملیات بانکی بدون ربا بین بانک‌ها و اشخاص در ارتباط با اعطاء تسهیلات بانکی برقرار می‌شود، با اینکه اسناد عادی است در حکم اسناد لازم‌الاجراء است.

✓ رأی وحدت رویه شماره ۱۲۴۰ - ۱۳۴۴/۷/۲۷ هیأت عمومی دیوان عالی کشور اشعار داشته: «نظر به اینکه در مورد بحث عقد اجاره به اتمام ارکان آن از مورد و مدت و میزان به نحو صحت واقع گردیده و شرط نمودن این امر که هرگاه میزان حق الارض برابر دستور اداره مرکزی تغییر یابد پیمانکار متعهد است پس از اخطار اداره املاک حق الارض مورد مطالبه را بپردازد در ضم عقد به هیچ وجه از مصادیق شرط مجهول مقرر در بند ۲ از ماده ۲۳۳ قانون مدنی نبوده خللی به ارکان عقد وارد نمی‌سازد.»

ماده ۹۴ - «به موجب قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی مصوب ۱۳۲۲/۶/۲۷» نسخ صریح شده است.

ماده ۹۵ - عموم ضابطین عدلیه و سایر قوای دولتی مکلف هستند در مواقعی که از طرف مأمورین اجرا به آنها مراجعه می‌شود در اجرای مفاد ورقه اجرائیه اقدام کنند.

ماده ۹۶، ۹۷ و ۹۸، «به موجب ماده ۶۵ قانون دفاتر اسناد رسمی» (مصوب ۱۳۱۶) نسخ صریح شده است.

ماده ۹۹ - ادعای مجعولیت سند رسمی، عملیات راجع به اجرای آن را موقوف نمی‌کند، مگر پس از اینکه مستنطق [بازپرس یا دادیار تحقیق] قرار مجرمیت [قرار جلب به دادرسی] متهم را صادر و مدعی العموم [دادستان] هم موافقت کرده باشد.

باب ششم - جرائم و مجازات

ماده ۱۰۰ (مهم) - هر یک از مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر رسمی عامداً یکی از جرم‌های ذیل را مرتکب شود جاعل در اسناد رسمی محسوب و به مجازاتی که برای جعل و تزویر اسناد رسمی مقرر است محکوم خواهد شد.

اولاً: اسناد مجعوله یا مزوره را ثبت کند.

ثانیاً (بسیار مهم): سندی را بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حضور داشته باشند، ثبت نماید.

ثالثاً: سندی را به اسم کسانی که آن معامله را نکرده‌اند ثبت کند.

رابعاً (مهم): تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا مؤخر در دفتر ثبت کند.

خامساً: تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم کند یا ورقی از آن دفاتر را بکشد یا به وسایل متقلبانه دیگر، ثبت سندی را از اعتبار و استفاده بیندازد.

سادساً (مهم): اسناد انتقالی را با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده ثبت کند.

سابعاً: سندی را که به طور وضوح، سندیت نداشته و یا از سندیت افتاده، ثبت کند.

✓ بسیار مهم: در ماده فوق به موارد تخلفی که جرم است اشاره شده و آنها را از مصادیق جرم جعل اسناد رسمی دانسته است. مثلاً مسئول دفترخانه‌ای که عامداً اسناد انتقالی را با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده ثبت نماید جاعل در اسناد رسمی محسوب و به مجازات مربوطه محکوم می‌شود؛ یا برای مثال، سردفتری که عامداً بدون حضور اشخاصی که طبق قانون بایستی حضور داشته باشند (مثلاً خود مالک یا وکیل که در انجام معامله وکالت دارد) سندی را ثبت نماید جاعل در اسناد رسمی محسوب می‌شود؛ یا به عنوان نمونه، عنوان جرم سردفتری که عامداً تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا مؤخر در دفتر، ثبت کند جعل در سند رسمی است.

✓ برای مجرم دانستن مرتکب اعمال فوق؛ اولاً وجود قصد و ثانیاً انجام آن به وسیله سردفتران یا کارکنان اداره ثبت لازم می‌باشد.

ماده ۱۰۱ - هرگاه اعضاء ثبت اسناد و املاک، سندی را که مفاد آن، مخالفت صریح با قوانین موضوعهٔ مملکتی داشته ثبت کند، از یک سال تا سه سال از خدمات دولتی منفصل خواهد شد.

✓ این مجازات اداری انفصال یک سال تا سه سال از خدمات دولتی فقط شامل کارکنان دولت یعنی کارکنان سازمان ثبت اسناد و املاک می‌باشد و سردفتران مشمول این ماده نمی‌باشند.

ماده ۱۰۲ (مهم) - هر یک از اعضاء ثبت اسناد و املاک قبل از احراز هویت اشخاص و یا اهلیت اصحاب معامله و یا قابلیت موضوع معامله، سندی را عمداً ثبت نماید و به مجازات اداری فوق محکوم خواهد گردید.

✓ میزان مجازات اداری موضوع این ماده (یک سال تا سه سال از خدمات دولتی) برای کارکنان ثبت، انفصال موقت از یک سال تا سه سال از خدمات دولتی می‌باشد.

✓ این مجازات اداری انفصال یک سال تا سه سال از خدمات دولتی شامل سردفتران نمی‌گردد.

ماده ۱۰۳ (مهم) - هر یک از مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک عامداً تصدیقاتی دهد که مخالف واقع باشد، در حکم جاعل اسناد رسمی خواهد بود.

✓ این ماده شامل سردفتران نمی‌شود.

✓ هر یک از کارکنان ثبت عامداً گواهی خلاف واقع صادر نماید در حکم جاعل اسناد رسمی است. اگر همین آدم، عامداً «قبل از احراز هویت، سندی را ثبت نماید» یا «قبل از احراز اهلیت، سندی را ثبت نماید» یا «بدون احراز قابلیت موضوع معامله، سندی را ثبت نماید» در حکم جاعل در اسناد رسمی نیست.

ماده ۱۰۴- در موارد تقصیراتی که مجازات آن‌ها به موجب این باب معین نشده مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک که مرتکب جرم عمومی و یا تقصیر اداری می‌شوند موافق مقررات قوانین جزایی و یا قانون استخدام، تعقیب و مجازات خواهند شد.

ماده ۱۰۵ (مهم)- جز در مورد مذکور در ماده ۳۳ (راجع به بیع شرط و امثال آن) هر کس تقاضای ثبت ملکی را بنماید که قبلاً به دیگری انتقال داده یا با علم به این که به نحوی از انحاء قانونی سلب مالکیت از او شده است تقاضای ثبت نماید، کلاهبردار محسوب می‌شود و همچنین است اگر در موقع تقاضا مالک بوده ولی در موقع ثبت ملک در دفتر ثبت املاک، مالک نبوده و مع هذا سند مالکیت بگیرد یا سند مالکیت نگرفته ولی پس از اخطار اداره ثبت، حاضر برای تصدیق حق طرف نباشد.

✓ در مواد ۱۰۵، ۱۰۶، ۱۰۷ و ۱۰۹ قانون ثبت اسناد و املاک، در مسائل مربوط به ثبت ملک، اعمالی «کلاهبرداری» محسوب می‌شود. در این چهار ماده شخصی می‌آید و تقاضای ثبت ملک را به نام خود می‌کند و آن شخص، یکی از اشخاص زیر است:

۱ (۱۰۵): شخصی که مالک ملک نبوده یا از وی سلب مالکیت شده است؛

۲ (۱۰۶): وراثتی که با علم به اینکه مورثان ملک را انتقال داده یا از مورثان سلب مالکیت شده است؛

۳ (۱۰۷): کسی که نسبت به ملکی امین است؛

۴ (۱۰۹): شخصی که نسبت به ملکی که در تصرف دیگری است خود را متصرف قلمداد کند.

✓ هر گاه کسی، به غیر حق، اما با رعایت کلیه ضوابط و مقررات قانون ثبت، ملکی را که متعلق به دیگری است، به نام خود ثبت کند و سند مالکیت بگیرد، یا مدت اعتراضات منقضی شود؛ دیگر کسی به عنوان مالک واقعی نمی‌تواند درخواست ابطال ثبت یا سند مالکیت او را بنماید جز در دو مورد ذیل: ۱- صدور اسناد مالکیت معارض؛ ۲- اشتباهات ثبتی.

✓ مصالح جامعه و روشن شدن وضع مالکیت غیرمنقول و حفظ حقوق دارندگان اموال غیرمنقول، ایجاب می‌کند که املاک به ثبت برسند. اگر ثبت ملک، قاطع دعاوی نباشد و دلیل قطعی مالکیت محسوب نشود، فایده‌ای بر آن مترتب نخواهد بود و کسی از آن استقبال نمی‌کند؛ فدا شدن منافع تنی چند از مالکین که به علت بی‌اطلاعی یا تبلی و تسامح و اقدام نکردن به موقع، نتوانسته‌اند حقوق خود را حفظ و از آنها دفاع کنند، نمی‌تواند در برابر منافع عام و فواید اعتبار ثبت املاک، مورد توجه قرار گیرد. البته در مواردی که اشخاص با حیل یا سوءاستفاده از اعتماد مالک، به ضرر او اقدام و ملک را با نام خود ثبت کرده‌اند، قانون ثبت برخورد نموده و آنها را قابل تعقیب کیفری و مجازات و ملزم به جبران خسارت شاکی یا جلب رضایتش نموده است. (مواد ۱۰۵ الی ۱۰۹ ق.ث)

✓ با توجه به ماده ۱۰۵ قانون ثبت، صرف تقاضای ثبت ملکی که قبلاً به دیگری انتقال داده شده، موجب تحقق بزه کلاهبرداری می‌گردد. (نظریه مشورتی شماره ۷/۹۰۲۸ - ۱۳۸۲/۱۰/۲۹) به عبارت دیگر، صرف تقاضای ثبت، باعث کلاهبرداری محسوب شدن اشخاص مذکور در مواد ۱۰۵، ۱۰۶، ۱۰۷ و ۱۰۹ قانون ثبت اسناد و املاک است ولو اینکه ملک به نام آنها ثبت نشده باشد.

✓ مجازات کسی که با علم از اینکه طبق قانون از او سلب مالکیت شده، تقاضای ثبت ملکی را بنماید کلاهبرداری است.

✓ با توجه به قانون کاهش مجازات حبس تعزیری مصوب ۱۳۹۹ و قانون اصلاح ماده ۱۰۴ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۴۰۳، جرم تقاضای ثبت ملک بر خلاف واقع، قابل گذشت نیست.

ماده ۱۰۶ (مهم)- مقررات فوق در مورد وارثی نیز جاری است که با علم به انتقال ملک از طرف مورث خود یا با علم به اینکه به نحوی از انحاء قانونی، سلب مالکیت از مورث او شده بوده است تقاضای ثبت آن ملک یا تقاضای صدور سند مالکیت آن ملک را به اسم خود کرده و یا مطابق قسمت اخیر ماده فوق پس از اخطار اداره ثبت رفتار نکند. در تمام این موارد علم وارث باید به وسیله امضاء یا مهر و یا نوشته به خط او محرز شود.

✓ در صورتی که وارث با علم به اینکه ملک از طرف مورث به شخص ثالث منتقل شده باز هم تقاضای ثبت آن ملک یا تقاضای صدور سند مالکیت ملک مزبور به نام خود را نماید، تحت عنوان کلاهبرداری (و نه شروع به کلاهبرداری) قابل تعقیب کیفری است.

✓ در صورتی که وارث با علم به اینکه به نحوی از انحاء قانونی از مورث او سلب مالکیت شده بوده است باز هم تقاضای ثبت آن ملک یا تقاضای صدور سند مالکیت ملک مزبور به نام خود را نماید، تحت عنوان کلاهبرداری (و نه شروع به کلاهبرداری) قابل تعقیب کیفری است.

✓ با توجه به قانون کاهش مجازات حبس تعزیری مصوب ۱۳۹۹ و قانون اصلاح ماده ۱۰۴ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۴۰۳ مجازات فعلی جرم تقاضای ثبت ملک توسط وارث، با علم به انتقال یا سلب مالکیت موثر، قابل گذشت نیست.

ماده ۱۰۷- هرکس به عنوان اجاره یا عُمَری یا رُقَبی یا سُکُنی و یا مباشرت و به طور کلی هرکس نسبت به ملکی امین محسوب بوده و به عنوان مالکیت تقاضای ثبت آن را بکند، به مجازات کلاهبردار محکوم خواهد شد.

✓ **مهم:** مجازات کسی که نسبت به ملکی امین بوده و به عنوان مالکیت تقاضای ثبت کند مجازات جرم کلاهبرداری است. قانون ثبت به جای آنکه اعمال این شخص که ماهیتاً بر خلاف امانت‌داری بوده و خیانت از طرف امین می‌باشد را از مصادیق «خیانت در امانت» بداند آن را از مصادیق کلاهبرداری دانسته است و این تشدید، جهت تضمین ثبات در نظم ثبتی است.

✓ با توجه به قانون کاهش مجازات حبس تعزیری مصوب ۱۳۹۹ و قانون اصلاح ماده ۱۰۴ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۴۰۳، جرم تقاضای ثبت ملک توسط امین، قابل گذشت نیست.

ماده ۱۰۸ (مهم)- هرگاه شخصی که ملک را به یکی از «عناوین مذکوره در فوق» [عناوین مذکور در ماده ۱۰۷] متصرف بوده، شخصاً تقاضای ثبت ننموده ولی به واسطه خیانت یا تبانی او، ملک به نام دیگری به ثبت برسد به طریق ذیل عمل خواهد شد:

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

ب- هرگاه کسی که ملک به نام او به ثبت رسیده مشمول هیچ‌یک از مقررات مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۹ نباشد شخص مزبور به هیچ عنوان اعم از حقوقی و جزایی قابل تعقیب نیست ولی امین به عنوان مجرم اصلی، تعقیب و مطابق ۲۳۸ قانون مجازات عمومی [در حال حاضر، «ماده ۱ قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء، اختلاس و کلاهبرداری (مصوب ۱۳۶۷/۹/۱۵)»] محکوم شده و علاوه برای جبران خسارت صاحب ملک در توقیف خواهد ماند در صورتی که در ظرف ۵ سال نتوانست با تأدیه خسارت یا از طریق دیگری، رضایت مدعی خصوصی را مفاهم سازد وزیر عدلیه از مقام سلطنت عفو او را استدعا می‌کند.

✓ بر خلاف مواد ۱۰۵، ۱۰۶، ۱۰۷ و ۱۰۹ قانون ثبت اسناد و املاک که به محض تقاضای ثبت ملک، تقاضاکننده کلاهبردار محسوب می‌شود جرم مذکور در ماده ۱۰۸ فقط زمانی اتفاق می‌افتد که ملک به نام شخص متقاضی ثبت شود.

✓ در فرض مذکور در ماده، **شخص امین، در هر حال کلاهبردار محسوب می‌شود** اما شخصی که ملک به نام وی ثبت شده است فقط در صورتی که مشمول مواد ۱۰۵، ۱۰۶ یا ۱۰۹ باشد کلاهبردار محسوب می‌شود.

✓ طبق این ماده برای امینی که با تبانی و همکاری اشخاص در مواد ۱۰۵، ۱۰۶ و ۱۰۹ («انتقال‌دهنده سابق یا عالم به سلب مالکیت از خودش»، «وارث یا وراث عالم به فقدان مالکیت مورثان» و «کسی که متصرف نیست اما خود را در ملکی که در تصرف دیگری است متصرف قلمداد می‌کند») موجب شود تا ملک به نام شخصی غیر از مالک به ثبت برسد مجازات کلاهبرداری در نظر گرفته شده است.

✓ چنانچه انتقال‌گیرنده مشمول مواد ۱۰۵، ۱۰۶ و ۱۰۹ نباشد مسؤولیت کیفری یا حقوقی متوجه وی نیست؛ اما امین به عنوان مسئول کیفری و مسئول جبران کلیه خسارات وارده خواهد بود.

✓ با عنایت به قانون کاهش مجازات حبس تعزیری مصوب ۱۳۹۹ و قانون اصلاح ماده ۱۰۴ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۴۰۳، جرم خیانت یا تبانی متصرف برای ثبت ملک به نام دیگری، قابل گذشت نیست.

✓ در حال حاضر، به استناد اصل ۱۱۰ قانون اساسی، عفو محکومان به پیشنهاد رئیس قوه قضاییه توسط مقام رهبری انجام می‌شود؛ اما این رو بدویند که بخش آخر بند «ب» ماده فوق، به موجب ماده واحده منع توقیف اشخاص در قبال تخلف از انجام تعهدات و الزامات مالی مصوب ۲۲ آبان ۱۳۵۲ که مقرر می‌دارد «از تاریخ اجرای این قانون جز در مورد جزای نقدی هیچ کس در قبال عدم پرداخت دین و محکومیه و تخلف از انجام سایر تعهدات و الزامات مالی توقیف نخواهد شد و کسانی که به این جهات در توقیف می‌باشند آزاد می‌شوند» منسوخ گردید.

ماده ۱۰۹ (مهم) - هرکس نسبت به ملکی که در تصرف دیگری بوده خود را متصرف قلمداد کرده و تقاضای ثبت کند کلاهبردار محسوب می‌شود. اختلافات راجع به تصرف در حدود، مشمول این ماده نیست.

- ✓ تصرف عبارت است از تسلط و اقتدار عرفی که انسان در مقام اعمال حق خود بر مالی دارد.
- ✓ در موارد مذکور در مواد ۱۰۵ تا ۱۰۹ قانون ثبت، مرتکب به حبس و جزای نقدی و در صورت تقاضای شاکی خصوصی به جبران خسارت وارده نیز محکوم می‌گردد، ولی سند مالکیت ابطال نمی‌شود و نتیجتاً اینکه موضوع آن، در ملکیت صاحب سند باقی خواهد بود و محکوم علیه باید قیمت ملک و سایر خسارات را به محکوم له بپردازد. (نظریه مشورتی شماره ۷/۸۷۳۴ مورخ ۱۳۸۰/۱۰/۱۰)
- ✓ برای تحقق جرم موضوع ماده ۱۰۹: ۱- ملک باید در تصرف شخص دیگری باشد؛ و ۲- تقاضای ثبت از طرف غیر متصرف شود.
- ✓ اگر ملک در تصرف کسی نباشد؛ اما شخص ادعای تصرف نماید موضوع مشمول این ماده نخواهد بود.
- ✓ نظر به قانون کاهش مجازات حبس تعزیری مصوب ۱۳۹۹ و قانون اصلاح ماده ۱۰۴ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۴۰۳، **جرم متصرف قلمداد کردن خود نسبت به ملکی که در تصرف دیگری بوده و تقاضای ثبت آن کردن**، قابل گذشت نیست.
- ✓ **جمع‌بندی مهم:** هر گاه کسی نسبت به ملکی که در تصرف دیگری است خود را متصرف قلمداد یا معرفی کند و تقاضای ثبت آن را بنماید **کلاهبردار** (و نه شروع کننده به کلاهبرداری؛ نه جاعل؛ نه متصرف غیرقانونی؛ نه متصرف عدوانی؛ نه تحصیل کننده مال از طریق نامشروع و نه خائن در امانت) محسوب می‌شود. اصلاً هم مهم نیست که اقدام او به نتیجه برسد یا نرسد و اهمیتی ندارد که ملک به نام او ثبت بشود یا نشود، همین که خودش رو متصرف قلمداد کند و تقاضای ثبت کند کلاهبردار حساب می‌شود.

ماده ۱۱۰ - در مورد مواد فوق و همچنین در کلیه مواد دیگر این قانون اظهارنامه‌ای که در مورد ثبت عمومی املاک داده می‌شود به منزله تقاضانامه است.

- ✓ اظهارنامه موضوع قانون ثبت، ورقه‌ای است مخصوص که توسط مأمور اداره ثبت پس از تنظیم صورت مجلس شامل حدود و نوع ملک و مشخصات آن و مالک و امضاء کدخدا و ریش سفیدان محل بین متصرفان به عنوان مالکیت توزیع می‌شود.
- ماده ۱۱۱ - در مورد مواد قبل، تعقیب متهم موکول به شکایت مدعی خصوصی است.**

- ✓ منظور از «مدعی خصوصی» همان «شاکی خصوصی» است.
- ✓ مقصود از «مواد قبل» مذکور در ماده ۱۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ماه ۱۳۱۰، مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۷ و ۱۰۸ و ۱۰۹ قانون مزبور است.
- ✓ مطابق ماده ۱۲ قانون آیین دادرسی کیفری «تعقیب متهم در جرایم قابل گذشت، فقط با شکایت شاکی شروع و در صورت گذشت او موقوف می‌شود.» و وفق مطابق ماده ۱۳ قانون آیین دادرسی کیفری «تعقیب امر کیفری که طبق قانون شروع شده است و همچنین اجرای مجازات موقوف نمی‌شود، مگر در موارد زیر: ... ب- گذشت شاکی یا مدعی خصوصی در جرایم قابل گذشت ...»

ماده ۱۱۱ مکرر (الحاقی ۱۳۱۲/۵/۷) - اگر در مورد مواد ۱۰۷ و ۱۰۸، متهم کسی باشد که املاک موقوفه عام المنفعه را به عنوان متولی یا متصدی و یا املاک مولی علیه را به عنوان ولایت و یا قیمومت در تصرف دارد، تعقیب جزایی موکول به شکایت مدعی خصوصی نیست.

- ✓ مستنداً به قانون کاهش مجازات حبس تعزیری مصوب ۱۳۹۹ و قانون اصلاح ماده ۱۰۴ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۴۰۳، در مورد مواد ۱۰۷ و ۱۰۸ قانون ثبت، چنانچه متهم، متولی یا متصدی املاک موقوفه عام المنفعه باشد یا ولی یا قیم صاحب املاک باشد، قابل گذشت نیست.

ماده ۱۱۲ - در صورتی که مدعی خصوصی قبل از صدور حکم نهایی، شکایت خود را مسترد داشت تعقیب متروک خواهد شد.

ماده ۱۱۳ - تجدید شکایت از مدعی خصوصی پذیرفته نمی‌شود.

ماده ۱۱۴ - در مورد مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۷ و ۱۰۸ و ۱۰۹ (به استثنای مورد مذکور در بند ب ماده ۱۰۸) مجرم علاوه بر مجازات مقرر برای جرم کلاهبرداری تا موقعی که به وسیله تصدیق حق مدعی خصوصی در اداره ثبت املاک یا به وسایل دیگر

خساراتی را که مستقیماً به واسطه تقاضای ثبت و صدور سند مالکیت به طرف وارد آورده و مدعی خصوصی به وسیله تقدیم عرض حال مطالبه نموده و مورد حکم واقع شده جبران ننماید، در توقیف خواهد ماند.

تعیین میزان خسارت با محکمه‌ای است که به جنبه جزایی رسیدگی کرده ولو این که عرض حال خسارت از طرف مدعی خصوصی پس از صدور حکم جزایی داده شده باشد. خسارات غیرمستقیم (خسارات ناشی از محاکمه) مطابق اصول معموله، تعیین و وصول خواهد شد.

✓ بخش آخر ماده فوق که مقرر داشته است: «تعیین میزان خسارت با محکمه‌ای است که به جنبه جزائی رسیدگی کرده ولو این که عرض حال خسارت از طرف مدعی خصوصی پس از صدور حکم جزایی داده شده باشد.» استثنائی است بر اصول کلی قوانین آیین دادرسی کیفری، چراکه مطابق آن اصول، متضرر از جرم برای مطالبه خسارت ناشی از جرم می‌تواند به دادگاه حقوقی دادخواست دهد و یا ضمن شکایت، ضرر و زیان وارده را از دادگاه کیفری مطالبه نماید.

✓ آنجایی که این ماده می‌گوید «مجرم تا پرداخت کامل خسارت در حبس می‌ماند» به موجب قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی (مصوب ۱۳۹۴) نسخ شده است.

ماده ۱۱۵- هرکس یکی از افعال 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 به وسیله تصدیق حق طرف در دفاتر ثبت یا به وسایل دیگر، خسارت وارده بر صاحب ملک را جبران ننموده، کلاهبردار 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 ۱۱۶- در مورد املاکی که به رهن یا به یکی از عناوین مذکوره در ماده ۳۳ انتقال داده شده، رهن یا انتقال دهنده مکلف است حق طرف را در ضمن اظهارنامه خود قید نماید. در صورتی که رهن یا انتقال دهنده به این تکلیف عمل ننموده مرتهن یا انتقال گیرنده می‌تواند تا یک سال از تاریخ انقضای مدت حق استرداد یا رهن، به وسیله اظهارنامه رسمی، حق خود را مطالبه کند. هرگاه در ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه، رهن یا انتقال دهنده، حق طرف را نداد، کلاهبردار محسوب و با رعایت مواد ۱۱۱ و ۱۱۲ و ۱۱۳ مطابق ماده ۱۱۴ با او رفتار خواهد شد.

اگر اخطار، قبل از انقضای مدت حق استرداد و یا رهن به عمل آمده باشد، رهن یا انتقال دهنده وقتی مجرم خواهد بود که در صورت بقاء ملک به ملکیت او، حق طرف را تا ده روز پس از ابلاغ اظهارنامه در اداره ثبت تصدیق ننماید و در صورتی که 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 تأدیه نکند.

تبصره- مرتهن یا انتقال گیرنده که در ظرف مدت یک سال، اخطار مذکور در فوق را نکرده، مادام که مرور زمان منقول شامل طلب او نشده، حق مطالبه طلب خود را خواهد داشت.

✓ در تقاضای ثبت املاک مرهونه، هرگاه رهن در اظهارنامه، حق مرتهن را قید ننماید و مرتهن، ظرف مدت مقرر به وسیله اظهارنامه رسمی، حق خود را مطالبه نماید. هرگاه ظرف مدت ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه، رهن، حق طرف را نداد، کلاهبردار محسوب می‌شود.

✓ چنانچه ابلاغ اظهارنامه قبل از انقضای مدت رهن یا حق استرداد صورت گرفته باشد، متقاضی ثبت باید ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه چنانچه مالکیت او بر ملک باقی باشد در اداره ثبت حاضر شده و حق طرف را تصدیق نماید در غیر این صورت، به مجازات کلاهبرداری محکوم خواهد شد.

✓ آنجایی که این ماده می‌گوید «تا موقعی که خسارت وارده به طرف را مطابق ماده ۱۱۴ جبران نکرده در توقیف خواهد ماند» به موجب قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی (مصوب ۱۳۹۴) نسخ شده است.

✓ نظر به قانون کاهش مجازات حبس تعزیری مصوب ۱۳۹۹ و قانون اصلاح ماده ۱۰۴ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۴۰۳، در خصوص جرم خودداری از استرداد حق مرتهن یا انتقال گیرنده ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه رسمی جهت مطالبه حق استرداد یا رهن خود، قابل گذشت نیست.

ماده ۱۱۷ (بسیار مهم) (اصلاحی ۱۳۱۲/۵/۷) - هرکس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی (اعم از منقول یا غیرمنقول) حقی به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی، معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور بنماید به حبس با اَعمال شاقه از سه تا ده سال محکوم خواهد شد.

✓ ماده فوق، در خصوص **معامله معارض**، تعریف و مجازات آن است.

✓ «اسناد مالکیت معارض» که دو سند می‌باشند با «معامله معارض» که ارتکاب یک جرم توسط یک شخص در نتیجه انجام معامله پیاپی نسبت به مالی می‌باشد، متفاوت است. طبق ماده فوق، «معامله معارض» اینگونه تعریف شده است: هر کس به موجب معامله‌ای نسبت به **عین** یا **منفعت مالی** اعم از منقول یا غیرمنقول با سند عادی یا رسمی، حقی به دیگری داده باشد و سپس به موجب معامله دوم نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی، معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور انجام دهد مرتکب بزه معامله معارض شده و به حبس از سه تا ده سال محکوم می‌شود.

✓ شرط تحقق جرم مشمول ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک، قابلیت تعارض دو معامله یا تعهد نسبت به یک مال می‌باشد و در نقاطی که ثبت رسمی اسناد مربوط به عقود و معاملات اموال **غیرمنقول** به موجب بند اول ماده ۴۷ قانون مزبور، اجباری باشد سند عادی راجع به معامله آن اموال طبق ماده ۴۸ همان قانون در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نشده و قابلیت تعارض با سند رسمی نخواهد داشت؛ بنابراین چنانچه کسی در این قبیل نقاط با وجود اجباری بودن ثبت رسمی اسناد قبلاً معامله‌ای نسبت به مال غیرمنقول به وسیله سند عادی انجام دهد و سپس به موجب سند رسمی معامله‌ای معارض با معامله اول در مورد همان مال، واقع سازد، عمل او از مصادیق ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد نخواهد بود بلکه ممکن است بر فرض احراز سوءنیت با ماده کیفری دیگری قابل انطباق باشد. (رای وحدت رویه شماره ۴۳ - ۱۳۵۱/۸/۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور) در نتیجه، نسبت به اینگونه املاک، شرط تحقق بزه معامله معارض آن است که هر دو معامله با سند رسمی انجام شده باشد. لازم به توضیح است هم‌اکنون در تمامی نقاط کشور «ثبت اموال غیرمنقول» الزامی است بنابراین در اموال غیرمنقول فقط زمانی جرم محقق می‌شود که هر دو معامله با سند رسمی باشد.

✓ آنچه عنصر مادی جرم معامله معارض را واقع می‌سازد، معامله دومی است که با معامله صحیح اولی معارض است و حتماً باید به صورت رسمی محقق شود.

✓ چنانچه شخصی ملکی را با قولنامه عادی به شخص دیگری منتقل نماید و معامله به نحو صحیح انجام پذیرد و سپس فروشنده، همین ملک موضوع معامله را به ثالثی با سند رسمی منتقل نماید، معامله دوم، باطل و مورد از مصادیق معامله معارض موضوع ماده ۱۱۷ قانون ثبت می‌باشد. (نظریه مشورتی شماره ۷/۱۲۵۳۱ - ۱۳۸۰/۱۲/۲۸)

✓ در جرم کلاهبرداری، بردن مال و سود شرط است، اما در معامله معارض به صرف انجام معامله دوم، جرم محقق می‌شود ولو آن که مالی یا سودی حاصل نشود.

✓ مجازات ۳ تا ۱۰ سال زندان (موضوع ماده ۱۱۷ قانون ثبت) که هر دو معامله با سند رسمی انجام شده باشد، صرفاً مربوط به **مُعَامِل** (و نه مُتَعَامِل و نه سردفتر) است.

برای تشخیص انتقال مال غیر از معامله معارض باید به این نکته توجه شود که جرم انجام معامله معارض نوعی از انتقال مال غیر است (در واقع، اگر انتقال مال غیر شرایطی که برای معامله معارض آمده را داشت - یعنی شخص ابتدا خودش مالک عین یا منفعت باشد ولی بعد از انتقال آن به دیگری، آن را به شخص ثالثی انتقال دهد و معامله دوم با سند رسمی باشد)؛ ولی **تفاوت معامله معارض با بزه انتقال مال غیر** به این شرح است:

۱. در معامله معارض، شخص مجرم باید مالک اولیه مالی باشد که برای بار دوم، آن معامله را انجام داده است، اما در انتقال مال غیر، یک شخصی، مال شخص دیگر را بدون سابقه مالکیت خود نسبت به آن مال، به دیگری منتقل می‌کند.

۲. در معامله معارض لزوماً باید معامله دوم به موجب سند رسمی محقق شود اما در انتقال مال غیر، انتقال ممکن است با سند عادی به عمل آید.

انواع معاملات معارض:

الف - هر دو معامله انجام شده با سند رسمی باشد: معامله دوم از نوع معامله معارض بوده و باطل می‌باشد.

ب - هر دو معامله انجام شده با سند عادی باشد: به علت اینکه در معامله معارض، معامله دوم حتماً باید سند رسمی انجام گیرد؛ لذا در این فرض، معامله دوم، معامله معارض نیست و می‌تواند جرم انتقال مال غیر باشد.

ج - معامله اول با سند رسمی و معامله دوم با سند عادی باشد: به علت اینکه معامله دوم با سند رسمی نمی‌باشد؛ این فرض، معامله معارض نمی‌باشد، بلکه محتمل است جرم انتقال مال غیر باشد.

د - معامله اول با سند عادی و معامله دوم با سند رسمی باشد: دو حالت، قابل تصور است:

۱. مورد معامله، مال منقول باشد: معامله دوم، معامله معارض بوده و باطل است.

۲. مورد معامله، مال غیرمنقول باشد: دو حالت مفروض است:

حالت اول: چنانچه ثبت رسمی اسناد مربوط به عقود و معاملات اموال غیرمنقول در آن محل الزامی باشد: معامله دوم، معامله معارض نخواهد بود، بلکه می‌تواند جرم انتقال مال غیر باشد.

حالت دوم: چنانچه ثبت رسمی اسناد مربوط به عقود و معاملات اموال غیرمنقول در آن محل الزامی نباشد: معامله دوم از نوع معامله معارض بوده و باطل است.

✓ **کلید:** در تستی که به شما می‌دهند ابتدا شرایط معامله معارض را بررسی کنید و اگر شرایط معامله معارض وجود داشت جواب صحیح، معامله معارض خواهد بود نه انتقال مال غیر (هرچند در معامله معارض نیز مال یا منفعت متعلق به دیگری انتقال داده می‌شود) اما چنانچه شرایط معامله معارض وجود نداشت انتقال مال غیر جواب صواب است.

باب هفتم - تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک

ماده ۱۱۸ - حقوقی که در اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر رسمی اخذ می‌شود مطابق مواد ذیل خواهد بود.

ماده ۱۱۹ (اصلاحی ۱۳۹۹/۱۲/۲۶) - برای ثبت ملک در دفتر املاک علاوه بر مخارج مقدماتی به ازای هر ده هزار (۱۰۰۰۰) ریال، دو هزار (۲۰۰۰) ریال. ملاک محاسبه حق الثبت املاک، حداقل قیمت منطقه‌ای و در نقاطی که قیمت منطقه‌ای تعیین نشده طبق برگ ارزیابی ادارات ثبت خواهد بود.

✓ به موجب بند س ماده ۱ «قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین» (مصوب ۱۳۷۳) «برای ثبت ملک در دفتر املاک موضوع این ماده کلاً به ازاء هر ده هزار ریال دو هزار ریال دریافت می‌شود. ملاک محاسبه حق الثبت املاک، حداقل قیمت منطقه‌ای و در نقاطی که قیمت منطقه‌ای تعیین نشده طبق برگ ارزیابی ادارات ثبت خواهد بود.» پس مطابق آخرین اصلاحات، این را بدانید که «حق الثبت ثبت ملک در دفتر املاک، به ازاء هر ده هزار ریال، دو هزار ریال است.» بر اساس بند ع ماده ۱ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین، محاسبه حق الثبت موضوع مواد ۱۱، ۱۹ و ۱۱۹ قانون ثبت، بر «مبنای وصول حق الثبت موضوع این ماده در مورد املاک، ارزش معاملاتی اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی می‌باشد و در نقاطی که ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد طبق برگ ارزیابی ادارات ثبت خواهد بود.»

✓ حق الثبت وجهی است که بابت ثبت ملک در دفتر املاک یا ثبت معاملات و قراردادها در دفاتر اسناد رسمی یا ثبت شرکت‌ها یا ثبت علامت یا ثبت اختراع یا ثبت اسم تجاری در دفتر ثبت شرکت‌ها، از متقاضی دریافت می‌گردد و جزء درآمد دولت است. ثبت اسناد و رسمیت بخشیدن به آنها منوط به پرداخت وجهی تحت عنوان «حق الثبت» به صندوق دولت است.

✓ شهرداری‌ها از پرداخت حق الثبت املاک موضوع ماده ۱۱۹ قانون ثبت معاف می‌باشند، اما از پرداخت حق الثبت نقل و انتقالات در دفتر اسناد رسمی که حق الثبت اسناد نامیده می‌شود، معاف نیستند.

✓ ستاد اجرایی فرمان حضرت امام (ره) از پرداخت هر نوع مالیات و عوارض، هزینه ثبتی از قبیل: بقایای ثبتی، حق الثبت و هزینه تفکیک املاک معاف هستند.

✓ ادارات دولتی از پرداخت هرگونه حق الثبت بابت مراتع و جنگل‌ها و اراضی خالصه و موات و هرگونه اموال غیرمنقول که از طرف دولت تقاضای ثبت می‌شود معاف می‌باشند، دولت موظف است هزینه مقدماتی ثبت اینگونه املاک را به میزان مخارج واقعی بپردازد.

ماده ۱۲۰- حق‌الثبت املاک مطابق نظامنامه وزارت عدلیه به اقساط دریافت خواهد شد.^۷

ماده ۱۲۱ (اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸)- حق‌الثبت اسم تجارتي بدون احتساب بهای ورقه تقاضانامه به ازاء هر اسم تجارتي چهل هزار (۴۰٬۰۰۰) ریال اخذ خواهد شد.

ماده ۱۲۲ (اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸)- حق‌الثبت شرکت‌ها مطابق قانون ثبت شرکت‌ها^۸ و حق‌الثبت شرکت‌های بیمه مطابق قانون مصوب ۶ آذر ماه ۱۳۱۰ و حق‌الثبت شرکت‌های حمل و نقل بحری و هوائی معادل یک ربع و حق‌الثبت شرکت‌های حمل و نقل بری معادل یک ثلث حق‌الثبتی است که مطابق قانون خرداد ۱۳۱۰ برای شرکت‌ها مقرر است.

تبصره - حق‌الثبت شرکت‌های حمل و نقل بحری و هوائی مطابق نظامنامه وزارت عدلیه ممکن است به اقساط تأدیه شود.

ماده ۱۲۳ (اصلاحی ۱۳۸۴/۸/۱۵) - تعرفه ثبت کلیه اسناد در دفاتر اسناد رسمی به میزان نیم درصد مبلغ مندرج در سند و در موارد اسنادی که موضوع آن انتقال منافع می‌باشد هرگاه منافع به طور عمومی انتقال داده شود حق‌الثبت از منافع ده‌ساله اخذ خواهد شد.

تبصره ۱- مبنای وصول حق‌الثبت اسناد و در مورد املاک «به شرح بند (ع) ماده (۱) قانون نحوه وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳» و در مورد انواع خودروهای سبک و سنگین اعم از سواری و غیرسواری و ماشین‌آلات راه‌سازی و کشاورزی و موتورسیکلت اعم از تولید داخل یا وارداتی حسب مورد، مأخذ محاسبه مالیات نقل و انتقال و یا ارزش اعلام‌شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی می‌باشد.

تبصره ۲- حق‌الثبت اسناد وکالت برای فروش وسایط نقلیه موتوری و ماشین‌آلات راه‌سازی و مصرفی و کشاورزی و موتورسیکلت و نظایر آن‌ها مطابق حق‌الثبت سند قطعی آن‌ها می‌باشد.

✓ وجوهی که برای تنظیم و ثبت سند در دفاتر اسناد رسمی وصول می‌شود به این شرح است:

۱. **حق‌التحریر**، طبق تعرفه وزارت دادگستری (در حال حاضر، «قوة قضاییه») که بعداً بدان خواهیم پرداخت واصل می‌شود. حق‌التحریر، وجوهی است که دفاتر اسناد رسمی، ازدواج و طلاق در قبال تنظیم اسناد و ثبت آن در دفاتر مربوط وصول می‌کنند. مطابق «ماده ۵۴ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران»، حق‌التحریر دفاتر اسناد رسمی هر چهار سال یک‌بار مورد بازنگری قرار می‌گیرد و در صورت اقتضاء در آن تجدیدنظر می‌شود.

۲. **حق‌الثبت**، به مأخذ همین ماده ۱۲۳ قانون اصلاحی قانون ثبت دریافت می‌شود. حق‌الثبت اسناد، نیم درصد مبلغ مندرج در سند می‌باشد ولی حق‌الثبت املاک، بر اساس ارزش معاملاتی اعلامی وزارت امور اقتصادی و دارایی محاسبه می‌شود و در نقاطی که ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد طبق برگ ارزیابی ادارات ثبت است.

۳. **مالیات و حق‌تمبر**، برابر قوانین و مقررات مالیاتی وصول می‌شود.

۴. **سایر وجوهی که طبق قوانین**، وصول آن بر عهده دفترخانه محول شده است.

✓ نسبت به اجور و بهره منجز قیدشده در سند هم، حق‌الثبت تعلق خواهد گرفت.

✓ مبنای وصول حق‌الثبت نسبت به اسناد غیرمنقول و مالی، ارزش معاملاتی - قیمت منطقه‌ای - تعیین و اعلام شده توسط وزارت اقتصاد و دارایی است و در نقاطی که ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد، طبق برگ ارزیابی ادارات ثبت است.

✓ تعرفه ثبت اسناد رسمی قطعی از قبیل اسناد بیع، صلح، هبه و وکالت برای فروش به استثنای معاملات با حق استرداد، برای خودروها و موتورسیکلت‌های ساخت داخل و مونتاژ داخل به مأخذ ده در هزار و برای خودروها و موتورسیکلت‌های ساخت خارج به مأخذ بیست در هزار، بر اساس جداول تعیین‌شده وزارت امور اقتصادی و دارایی می‌باشد. (بند ص ماده ۵۱ قانونی تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت الحاقی ۱۳۸۰/۱۱/۲۷).

^۷ آیین‌نامه راجع به ماده ۱۲۰ قانون ثبت مصوب ۱۳۲۵ وزیر دادگستری.

^۸ درباره تعرفه حق‌الثبت شرکت‌ها ماده ۱۰ قانون حق‌الثبت شرکت‌ها و مؤسسات مصوب ۱۳۴۶ را ببینید.

✓ تعرفه وصول حق‌الثبت تنظیم وکالت مبنی بر انتقال موتورسیکلت/خودروی داخل کشور، بر اساس جداول وزارت امور اقتصادی و دارایی، ده در هزار است.

✓ تعرفه حق‌الثبت انتقال موتورسیکلت/خودروی ساخت خارج، بر اساس قیمت ارزش اعلامی وزارت امور اقتصادی و دارایی می‌باشد.

ماده ۱۲۴ (اصلاحی ۱۳۹۲/۸/۱۵) - حق‌الثبت اسنادی که تعیین قیمت موضوع آن‌ها ممکن نباشد و انجام گواهی هر امضاء و صدور رونوشت برای هر برگ و فسخ و اقاله معاملات و هر نوع گواهی که از ادارات ثبت گرفته می‌شود به چهل هزار (۴۰۰۰۰) ریال افزایش یافته و برای المثنی سند، علاوه بر پانزده هزار (۱۵۰۰۰) ریال بهای دفترچه دویست و پنجاه هزار (۲۵۰۰۰۰) ریال نیز حق‌الثبت دریافت خواهد شد.

کلیه قوانین و مقرراتی که مغایر با این قانون باشد و نیز هرگونه معافیت از حق‌الثبت به‌استثناء قانون معافیت کلیه دانشجویان بورسیه و اعضای هیأت علمی که جهت تحصیلات عالی یا استفاده از فرصت‌های مطالعاتی به خارج از کشور اعزام می‌گردند از حق‌الثبت اسناد مربوط به سپردن تعهد رسمی مصوب ۱۳۷۱/۱۲/۲ به موجب این قانون لغو می‌گردد.

✓ حق‌الثبت اسناد بر اساس مبلغ مندرج در سند دریافت می‌شود. حق‌الثبت وصیت‌نامه‌ها اعم از تملیکی و عهده‌ای به میزان همان مبلغی که مورد وصیت قرار گرفته باید دریافت گردد. (بند ۲۵۷ بخشنامه ثبتی)

✓ نسبت به وجه التزام و وجه الضمان خواه رأساً موضوع سند باشد، یا در ضمن معامله و عقد دیگری شرط شده باشد و برای تأمین آن هم مالی به وثیقه گرفته نشده باشد، حق‌الثبت وصول نخواهد شد.

✓ سؤال: اگر کارمزد به عنوان یکی از شروط، در سند قید شده باشد و فقط اصل وام به عنوان بدهی قید گردد، مبنای محاسبه حق‌الثبت سند چیست؟ فقط اصل وام یا مجموع وام و کارمزد؟ با توجه به تبصره ۱ ذیل ماده ۵۰ قانون دفاتر رسمی، ملاک دریافت حق‌الثبت، مجموع مبالغی است که به عنوان بدهی منجز در سند قید گردیده، در صورتی که کارمزد در شروط ضمن عقد نیز عنوان شود با توجه به تبصره یادشده، حق‌الثبت باید نسبت به مجموع وام و کارمزد اخذ گردد و عدم وصول حق‌الثبت از بعضی آنها نیازمند اصلاح قانون است. (نظریه مشورتی اداره حقوقی دادگستری، به شماره ۵۰۷/۷ مورخ ۱۳۶۳/۱/۲۷)

مواد ۱۲۵، ۱۲۶، ۱۲۷ مهم نیستند.

ماده ۱۲۸ (اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸) - حق‌الودیعۀ اسناد و اوراق از بابت هر بسته مَمهور ماهی دویست و پنجاه ریال است. حق‌الودیعۀ شش ماهه قبلاً اخذ خواهد شد برای اسناد و اوراقی که بطور دائم به اداره ثبت امانت داده می‌شود معادل حق‌الودیعۀ بیست سال بطور مقطوع قبلاً تأدیه خواهد شد.

ماده ۱۲۹ (اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸) - برای دادن سوادِ مُصدَّق از اسناد ثبت‌شده برای هر صفحه که نمونه آن را وزارت عدلیه معین می‌نماید سی هزار ریال است - کسر صفحه، یک صفحه تمام محسوب می‌شود.

ماده ۱۳۰ (اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸) - برای دادن سوادِ مُصدَّق از اوراق و اسناد ثبت‌نشده [برای هر] صفحه سی هزار ریال گرفته (گرفته) می‌شود - کسر صفحه، یک صفحه محسوب است.

ماده ۱۳۱ (اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸) - حق‌الاجرای اسناد لازم‌الاجرا پنج درصد (۵٪) مبلغ مورد اجرا تعیین می‌شود و از کسی که اجرا بر علیه او است اخذ خواهد شد، مگر اینکه داین، بدون حق، تقاضای اجرا نموده باشد که در این صورت نسبت به آن قسمتی که داین حق نداشته، از خود او مأخوذ می‌گردد.^۹

تبصره (الحاقی مصوب ۱۳۲۰/۵/۲۶ و اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸) - هرگاه طرفین پس از صدور اجرائیه و ابلاغ در خارج صلح نمایند یا قرار اقساط بگذارند یا مهلت بدهند یا مدت یک سال اجرائیه را تعقیب نکنند متضامناً مسئول پرداخت (۵٪) عشر

^۹ بند پ ماده ۱۱۷ قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۹۵: «هزینه اجرای مفاد اسناد لازم‌الاجرا صرفاً از محل اموال توقیف‌شده متعهد سند و پس از وصول مطالبات متعهد سند، به وسیله اجرای ثبت وصول می‌شود.»

خواهند بود و کسی که در نتیجه مسئولیت تضامنی حق اجراء را می‌پردازد، می‌تواند آن را از طرفی که قانوناً مسئول پرداخت حق اجراء می‌باشد، به وسیله اجراء وصول نماید.

- ✓ مهم: حق الاجراء اسناد، پنج درصد از مبلغ مورد اجراء می‌باشد و در صورتی که اجرائیه، ابلاغ شده باشد، حق الاجراء تعلق می‌گیرد.
- ✓ چنانچه پس از صدور اجرائیه، طرفین، قرار اقساط گذارند یا مدت یک سال اجرائیه را تعقیب ننمایند، پرداخت حق الاجراء بر عهده طرفین به نحو تضامن است.

ماده ۱۳۲ (اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸) -

۱- برای تصدیق صحت هر امضاء مقطوعاً پانصد (۵۰۰) ریال مأخوذ می‌شود.

۲- تعرفه هزینه تهیه رونوشت از نقشه و تصدیق صحت نقشه موضوع ماده ۶۱ قانون ثبت به موجب آیین‌نامه‌ای خواهد بود که به تصویب رئیس قوه قضاییه خواهد رسید.

ماده ۱۳۳- کلیه مخارج و حقوق فوق‌الذکر به استثنای حق الاجراء به عهده طرفی است که تقاضای ثبت می‌نماید مگر این که بین طرفین متعاهدین ترتیب دیگری مقرر شده باشد.

- ✓ مخارج ثبت به عهده کسی است که تقاضای ثبت سند را می‌نماید اعم از این که خریدار باشد یا فروشنده، مگر آنکه طرفین به نحو دیگری توافق کرده باشند که در این صورت، طبق توافق آنان عمل می‌شود. به عبارت دیگر، پرداخت حق ثبت بر عهده کسی است که تقاضای ثبت داده که ممکن است معامل یا متعامل باشد.

ماده ۱۳۴- سوادهایی [رونوشت‌هایی] که از طرف محاکم [دادگاه‌ها] و مدعیان عمومی [دادستان‌ها] و مستنطقین [بازپرس‌ها یا دادیاران تحقیق] تقاضا می‌شود از حقوق دولتی [هزینه‌ای که باید بابت تهیه رونوشت پرداخت شود] معاف خواهد بود ولی در صورتی که سوادهای مزبوره را بدون علت و سبب تقاضا کرده باشند علاوه بر مجازات اداری، دو برابر حق معمولی از تقاضاکننده اخذ خواهد شد.

ماده ۱۳۵- به موجب بند ف ماده ۱ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸ لغو شده است.

ماده ۱۳۶- 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 ۱۳۷- هریک 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 این که شغل بالاتر، نمایندگی، مسئولیت دفتر، مدیریت ضبط، معاونت یا ریاست یکی از شعب یا دوایر و ادارات ثبت خارج از مرکز باشد.

ماده ۱۳۸- 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 بلدی به دیگری انتقال یابد، بلدی یا مالک جدید می‌تواند نسبت به آن اراضی تقاضای ثبت نماید.

ماده ۱۳۹ (مهم)- در هر نقطه که اعلان ثبت عمومی شده و در تاریخ اجرای این قانون، موعد مقرر برای تقدیم اظهارنامه‌ها منقضی گردیده و اعلان نوبتی منتشر شده، اداره ثبت نسبت به املاکی که اظهارنامه‌های مربوط به آن‌ها عودت داده نشده است اعلانی منتشر و به کسانی که حق تقاضای ثبت دارند ۶۰ 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 ۱۳ عمل خواهد شد.

املاکی که نسبت به آن‌ها در مدت مذکور فوق تقاضانامه داده نشود به عنوان مجهول‌المالک اعلان و تابع مقررات مذکور در ماده ۱۲ خواهد بود اگرچه قبل از تاریخ اجرای این قانون، اداره ثبت، آن ملک را در نتیجه تحقیقات خود به اسم اشخاصی اعلان کرده باشد.

✓ گفتیم که ملک مجهول‌المالک از نظر قانون ثبت، مال غیرمنقولی است که ظرف مهلت مقرر درخواست ثبت آن نشده باشد یا به عبارت دیگر، اظهارنامه آن تقدیم نشده باشد، هرچند که مالک آن، معلوم و مشخص باشد؛ اما مجهول‌المالک از نظر قانون مدنی عبارت از مالی است که صاحب آن معلوم نباشد، چه آن مال منقول باشد چه غیرمنقول.

✓ املاک مجهول‌المالک اعم از مجهول‌المالک به معنی مال بلاصاحب در قانون مدنی و یا مجهول‌المالک ثبتی به توجه به ماده ۱۳۹ قانون ثبت و ماده ۵۱ آیین‌نامه این قانون، به املاکی گفته می‌شود که ظرف مهلت مقرر، درخواست ثبت آنها نشده باشد ولو این که مالک آن، معلوم باشد. در هر صورت، موضوع، مشمول اصل ۴۵ قانون اساسی بوده و دعوای مالکیت نسبت به آنها غیرقابل استماع است. اختلاف در مالکیت، منصرف از بحث اموال مجهول‌المالک است. (نظریه مشورتی ۷/۳۷۸۰ - ۱۳۹۰/۸/۲)

✓ ملک مجهول‌المالک ممکن است که اظهارنامه آن برگشت نشده باشد. ممکن است مالک ملک مجهول‌المالک، در محل باشد و اظهارنامه را گرفته ولی عودت نکرده باشد.

✓ مهم: املاک مجهول‌المالک در حقوق ثبت املاکی است که برای آنها اظهارنامه تنظیم نشده یا اظهارنامه، تنظیم شده اما اظهارنامه آن برگشت نشده است. در واقع از منظر مقررات ثبتی محتمل است ملک مجهول‌المالک، مالک داشته باشد لیکن مالک، در مهلت مقرر، درخواست ثبت آن را نکرده است.

✓ مهم: ملک مجهول‌المالک از نظر مقررات ثبتی ملکی است که اظهارنامه ثبتی آن، در موعد مقرر برگشت نشده است و سردفتر اسناد رسمی، مجاز به تنظیم و ثبت سند انتقال این گونه املاک نیست.

ماده ۱۴۰- املاکی که قبل از تاریخ اجرای این قانون تقاضای ثبت آن‌ها شده است چنانچه اولین اعلان نوبتی آن‌ها منتشر شده باشد مطابق مقررات قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۱ بهمن ۱۳۰۸ به ثبت خواهد رسید و هرگاه اولین اعلان نوبتی منتشر نشده باشد ثبت ملک بر طبق مقررات این قانون به عمل خواهد آمد مگر اینکه تقاضاکننده ثبت تقاضا نماید که اعلانات، مطابق قانون فوق‌الذکر به جریان 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 ۱۴۱- از تاریخ اجرای این قانون کلیه مواعدی که در این قانون معین شده به همان ترتیب که در ماده ۱۷ قانون تسریع محاکمات مقرر است محسوب خواهد شد.

✓ در حال حاضر «قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی» (قانون آیین دادرسی مدنی) به جای «قانون تسریع محاکمات» مجری است. با توجه به نسخ صریح قانون مذکور، در حال حاضر باب ششم با عنوان «مواعد» از قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹ ملاک عمل است.

✓ موعدی که ابتدای آن، تاریخ ابلاغ یا اعلام ذکر شده است، روز ابلاغ یا اعلام و همچنین روز اقدام، جزء مدت محسوب نمی‌شود.

ماده ۱۴۲ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)- نسبت به املاک مجهول‌المالک و املاکی که درباره آن‌ها تقاضای ثبت نشده و به ثبت نرسیده باشد و در اجرای قانون اصلاحات ارضی به زارعین 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 به نام هریک از خریداران تشکیل داده و اعم از این که ملک به صورت مُشاع یا مَفْرُوز به زارع منتقل شده باشد بدون انتشار آگهی‌های نوبتی حصه متصرفی زارع را تحدید و به صدور سند مالکیت آن اقدام نماید.

این عملیات از پرداخت هرگونه حق‌الثبت و هزینه مقدماتی و بهای سند مالکیت و سایر هزینه‌های مربوط معاف می‌باشد.

✓ املاک مجهول‌المالکی که به زارعان واگذار گردیده است نیازی به درج آگهی نوبتی ندارد.

ماده ۱۴۳ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - 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 پرداخت تمام یا قسمتی از وجوه و قبوض تودیع شده را به شخصی که به نام او آگهی شده، از جهت ادعای مالکیت سابق خود نسبت به اصل و یا حدود رقبه مورد انتقال محل، حق خود بدانند از تاریخ انتشار اولین آگهی تا نود روز اعتراض خود را به ثبت محل تسلیم و یا در صورت وجود دعوا در دادگاه گواهی لازم تحصیل و به ثبت محل تسلیم نمایند. با انقضای مهلت مقرر در صورتی که اعتراض و یا گواهی طرح دعوا تسلیم نشده باشد در پرداخت وجوه و تسلیم قبوض مربوط اقدام می‌شود و در غیر این صورت، پس از تعیین تکلیف از طریق مراجع قضایی طبق رأی صادر عمل خواهد شد.

در این موارد، مقررات مواد ۱۶ و ۱۷ و ۱۸ و ۱۹ قانون ثبت لازم‌الرعايه است.

تبصره ۱ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - 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 (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - 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 موکول 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 موکول به تصدیق مالکیت متقاضی نسبت به ثمن معامله و پرداخت هزینه‌های ثبتی خواهد بود.

ماده ۱۴۴ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - با اجرای مقررات اصلاحات ارضی نسبت به هر 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. [استثناً در اینجا آگهی تحدید حدود که در روزنامه کثیرالانتشار منتشر می‌شد را نداریم.]

هرگاه املاک مشمول مقررات اصلاحات ارضی متصل به هم 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 به مرجع 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 (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - 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 (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - اجرای مقررات این ماده به موجب آیین‌نامه وزارت دادگستری خواهد بود.

✓ مطابق تبصره ماده ۱۴۴ در مورد املاکی که در اجرای قانون اصلاحات ارضی واگذار گردیده یا در سهم اختصاصی مالک قرار گرفته است، در صورت عدم حضور مالک یا مجاورین تحدید حدود بر اساس اظهار مجاور یا معتمدین و مطلعین محل نیز انجام می‌پذیرد.

✓ در اجرای تبصره ۲ این ماده، مواد ۱۸ و ۱۹ آیین‌نامه رسیدگی به اسناد مالکیت معارض، هیأت نظارت بر شورای عالی ثبت (مصوب ۱۳۵۲) به تصویب رسیده است.

ماده ۱۴۵ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - در مرکز هر استان یا فرمانداری کل به موجب آیین‌نامه مصوب وزارت دادگستری و وزارت تعاون و امور روستاها [در حال حاضر، «وزارت جهاد کشاورزی»]، هیأتی به نام هیأت تشخیص^{۱۰}، برای انجام وظایف زیر تشکیل می‌شود:

الف - در تحدید حدود قطعات تقسیم‌شده بین زارعین و یا قطعات اختصاصی مالک یا مستثنیات قانونی اصلاحات ارضی، در صورت وصول اعتراض یا وجود اختلاف، رسیدگی به موضوع و رفع اختلاف و تعیین تکلیف قطعی آن، مدت اعتراض بر حدود اعم از این که معترض، متصرف قطعه مورد تحدید یا مجاور آن باشد، از تاریخ تحدید حدود قطعه مورد اعتراض تا ۳۰ 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 هرگونه اشتباهی که در آگهی الصاقی یا عملیات تحدیدی املاکی که طبق ماده ۱۴۴ این قانون انجام می‌گیرد.

ج - تشخیص و تعیین قائم‌مقام قانونی زارع انتقال‌گیرنده، در صورتی که انتقال‌گیرنده، فوت کرده و یا طبق مقررات اصلاحات ارضی از او، خلع ید شده باشد.

د - تشخیص نوع اعیانی زراعی 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.

هیأت تشخیص استان: در بعضی از موارد اعتراض بر حدود (م ۱۴۵ ق.ث)، به جای دعوت از رئیس دادگاه بدایت [دادگاه عمومی]، یا ارسال پرونده به دادگاه ذی‌صلاح پرونده به هیأت تشخیص فرستاده می‌شود. این هیأت در اداره ثبت تشکیل جلسه می‌دهد.

✓ هیأت تشخیص از سه عضو تشکیل می‌شود:

۱. رئیس دادگستری محل

۲. رئیس اداره ثبت اسناد و املاک یا معاونان او

۳. رئیس اداره جهاد کشاورزی

✓ هیأت تشخیص در اداره ثبت محل تشکیل و صلاحیت آن رسیدگی به اعتراضات حدود یا حقوق ارتفاقی و داخل یا خارج بودن اعتراض در موعد قانونی و در مورد املاکی که در جریان اصلاحات ارضی به زارعین واگذار شده یا مربوط به قطعاتی که در سهم مالک قرار گرفته و یا مربوط به مستثنیات می‌باشد. همچنین تعیین نوع اعیانی در صلاحیت مرجع مذکور می‌باشد. رأی هیأت تشخیص، قطعی است.

ماده ۱۴۶ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - در مورد املاکی که قبل از اجرای این قانون قسمتی به طور مشاع و قسمتی به طور مفروز درخواست ثبت شده و قسمت مفروز در تصرف بلامنازع متقاضی ثبت یا قائم‌مقام 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، به سهام مشاعی درخواست ثبت شده ولی عملاً تمام یا قسمتی از ملک به صورت مفروز در تصرف بلامنازع تمام یا بعضی از متقاضیان ثبت یا قائم‌مقام 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 به صورت مفروز در تصرف بلامنازع متقاضی ثبت یا ایادی متلقای از او باشد به صورت و با حدود مفروز اصلاح و قسمت‌های مفروز از اصل ملک تفکیک و اظهارنامه سایر متقاضیان ثبت مشاعی اصلاح می‌شود و عملیات ثبت

^{۱۰} «آیین‌نامه هیأت تشخیص موضوع ماده ۱۴۵ قانون ثبت» مصوب ۱۳۵۲/۹/۱۵ وزیر دادگستری و وزیر تعاون و امور روستاها (با اصلاحات و الحاقات تا ۱۳۵۳/۱۰/۱۸).

درخواست‌هایی که به صورت مشاع باقی می‌ماند بدون احتیاج به تجدید 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 جایز است که هیچ‌یک از درخواست‌های ثبت سهام مشاعی منتهی به ثبت در دفتر املاک نشده باشد و موضوع نیز مسبوق به طرح و رسیدگی در مراجع قضایی نباشد.

ماده ۱۴۷ - منقضی شده است و قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ که بسیار مهم است جایگزین مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت گردید.

ماده ۱۴۸ - منقضی شده است و قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ که بسیار مهم است جایگزین مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت گردید.

ماده ۱۴۸ مکرر (الحاقی ۱۳۵۷/۸/۲۲) - به تبع ماده ۱۴۸ منتفی شده است.

ماده ۱۴۹ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - نسبت به ملکی که با مساحت معین مورد معامله قرار گرفته باشد و بعداً معلوم شود اضافه‌مساحت دارد ذینفع می‌تواند قیمت اضافی را بر اساس ارزش مندرج در اولین سند انتقال و سایر هزینه‌های قانونی معامله به صندوق ثبت تودیع و تقاضای اصلاح سند خود را بنماید.

در صورتی که اضافه‌مساحت در محدوده سند مالکیت بوده و به مجاورین تجاوزی نشده و در عین حال بین مالک و خریدار نسبت به اضافه مذکور قراری داده نشده باشد، اداره ثبت، سند را اصلاح و به ذینفع اخطار می‌نماید تا وجه تودיעی 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، به حساب درآمد اختصاصی ثبت واریز می‌شود.

تبصره (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - در مواردی که تعیین ارزش اضافه‌مساحت میسر نباشد ارزش اضافه‌مساحت در زمان اولین معامله به وسیله ارزیاب ثبت، معین خواهد شد.

✓ بدواً رئیس ثبت محل باید مبادرت به بررسی نماید و چنانچه موضوع را از مصادیق ماده ۱۴۹ دانست، نسبت به اعمال ماده مذکور اقدام نماید و چنانچه موضوع را خارج از ماده مذکور دانست باید مستنداً نظر خود را به اداره کل ثبت [سازمان] گزارش نماید، چنانچه اداره کل [سازمان]، نظر رئیس ثبت را صحیح ندانست، نظر صحیح خود را به اداره ثبت محل ابلاغ می‌نماید.

✓ در خصوص ماده ۱۴۹ و تعارض آن با ماده ۳۵۵ قانون مدنی که مقرر می‌دارد: «اگر ملکی به شرط داشتن مساحت معین فروخته شود و بعد معلوم شود که کمتر از آن مقدار است، مشتری حق فسخ معامله را خواهد داشت و اگر معلوم شود که بیشتر است بایع می‌تواند آن را فسخ کند مگر اینکه در هر دو صورت، طرفین به محاسبه زیاده یا نقیصه، تراضی نمایند.» باید اظهار داشت که مواد فوق تعارضی با یکدیگر ندارند چرا که در صورتی ماده ۱۴۹ اعمال می‌گردد که فروشنده، حق فسخ موضوع ماده ۳۵۵ قانون مدنی را اعمال نکرده باشد (نظریه مشورتی شماره ۷/۸۹۴ - ۱۳۶۳/۲/۱۲)

✓ شرط لازم در جهت اعمال ماده ۱۴۹ آن است که اولاً؛ اضافه‌مساحت در محدوده سند مالکیت باشد. ثانیاً؛ به مجاورین تجاوزی نشده باشد. ثالثاً؛ قراردادی بین مالک و خریدار نسبت به اضافه‌مساحت منعقد نشده باشد.

✓ برای اصلاح حدود و طول اضلاع یا مساحت ملک در صورتی که تحت شمول ماده ۱۴۹ قانون ثبت باشد، رئیس ثبت محل باید طبق مقررات نسبت به اجرای ماده مذکور و ختم جریان پرونده اقدام قانونی به عمل آورد؛ لذا موضوع این ماده در صلاحیت هیأت نظارت نمی‌باشد.

✓ نسبت به ملکی که با سند مالکیت رسمی و مساحت معین، مورد معامله قرار گرفته، بعداً معلوم شود اضافه‌مساحت دارد **خریدار** می‌تواند با پرداخت بهای مساحت اضافی **بر اساس ارزش اولین انتقال** (نه بر اساس ارزش عادلانه روز معامله، نه بر اساس ارزش عادلانه روز و نه بر اساس ارزش مورد توافق)، درخواست اصلاح سند نماید. مثلاً خانه‌ای به موجب سند مالکیت رسمی با قید متراژ ۸۵۰ مترمربع در سند رسمی تنظیمی خریداری شده و پس از سال‌ها معلوم می‌شود مساحت ملک مزبور ۸۸۵ مترمربع است، در رابطه با ۳۵ مترمربع

اضافه مساحت نسبت به مفاد رسمی خریدار می‌تواند با پرداخت بهای متراژ اضافی بر اساس ارزش مندرج در اولین سند انتقال و سایر هزینه‌ها به صندوق ثبت، تقاضای اصلاح سند خود را به متراژ موجود نماید.

ماده ۱۵۰ (الحاقی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱) - هرگاه نسبت به ملکی از طرف مالک یا قائم‌مقام او تقاضای تفکیک شود این تقاضا به اداره ثبت ارسال می‌گردد و در تقاضانامه باید ارزش مورد تفکیک بر اساس ارزش معاملاتی روز تعیین شود و هزینه تفکیکی به قرار هر ده هزار ریال، ۲۰۰ ریال 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.

- ✓ «تفکیک» به معنای تقسیم مال غیرمنقول به قطعات کوچک‌تر می‌باشد، به عنوان مثال، زمینی به مساحت پنج هزار متر مربع که مالک بخواهد آن را به قطعات هزار متری تقسیم نماید؛ در صورت تقسیم، زمین به قطعات هزار متری تفکیک گردیده است.
- ✓ «افراز» به به معنی تقسیم مال غیرمنقول مشاعی بین شرکا به نسبت سهم آنها می‌باشد.
- ✓ تقسیم اعم از افراز و تفکیک می‌باشد.
- ✓ تقاضای تفکیک به اداره ثبت تقدیم می‌گردد اما در افراز حسب مورد به اداره ثبت یا دادگاه عمومی محل وقوع مال غیرمنقول تقدیم می‌گردد.
- ✓ در افراز حتماً با اشاعه در مالکیت مواجهیم بدین صورت که حداقل دو نفر در ملک به نحو مشاع شریک می‌باشند، اما در تفکیک، ملک می‌تواند به صورت مفروز یا مشاع باشد.
- ✓ پس از انجام افراز، حالت اشاعه از بین رفته و مالکیت مالکان به صورت مفروز خواهد بود اما پس از انجام تفکیک کماکان حالت قبلی (اعم از مشاعی یا مفروزی بودن) باقی می‌ماند.
- ✓ در خصوص وقوع اشتباه در تفکیک باید توجه داشت چنانچه هنوز سند انتقال تنظیم نشده باشد یا در دفتر املاک ثبت نگردیده باشد اداره ثبت نسبت به رفع و اصلاح اشتباه اقدام خواهد نمود و چنانچه سند انتقال، تنظیم شده باشد یا ثبت دفتر املاک شده باشد؛ مرجع صلاحیت‌دار در جهت رفع اشتباه، هیأت نظارت خواهد بود که رأی هیأت در این خصوص قطعی می‌باشد.
- ✓ چنانچه شش دانگ ملک تماماً مورد تقاضای تفکیک باشد، هزینه تفکیک بر اساس ارزش معاملاتی تمام شش دانگ ملک اخذ می‌گردد و اگر قسمتی از ملک با ذکر مساحتی معین مورد تقاضای تفکیک باشد، بایستی نسبت به همان مورد تقاضا، هزینه تفکیک وصول شود و نسبت به باقی‌مانده ملک که مورد تقاضای تفکیک نیست اخذ هزینه تفکیک بی‌مورد است.

تفاوت‌های بین افراز و تفکیک:

۱. درخواست افراز مستقیماً به اداره ثبت داده می‌شود، اما درخواست تفکیک از طریق دفترخانه از اداره ثبت به عمل می‌آید.
استثناً در مورد آپارتمان‌ها:
- در صورتی که تفکیک، مستلزم انتقال آن نباشد: مالک می‌تواند مستقیماً از اداره ثبت محل، درخواست تفکیک نموده و پس از تفکیک، اسناد مالکیت هر آپارتمانی را جداگانه دریافت کند، بدون اینکه معامله‌ای صورت گرفته باشد.
- در صورتی که تفکیک، مستلزم انتقال آن باشد: در صورتی که مالک بخواهد نسبت به آپارتمانی که قصد تفکیک آن را دارد، معامله‌ای انجام دهد و انتقال صورت گیرد، باید از طریق دفترخانه، تقاضای تفکیک خود را به اداره ثبت محل تسلیم دارد.
۲. در افراز، ملک باید مشاع باشد، اما در تفکیک لازم نیست ملک، مشاع باشد.
۳. در افراز اگر ملک مشترک و مشاعی افراز شود، سهم شریک، مشخص و معین می‌شود و از حالت اشاعه و اشتراک خارج می‌گردد، اما در تفکیک اگر ملک مشترک و مشاعی تفکیک شود، حالت اشاعه و اشتراک آن در صورتی که تقسیم‌نامه صورت نگرفته باشد، از بین نمی‌رود؛ یعنی پس از تفکیک نیز شرکاء در هر قطعه‌ای به نسبت سهم خود مالکیت دارند.
۴. در افراز، ملک بر مبنای سهام شرکاء تقسیم می‌شود، اما در تفکیک اگر ملک مشاعی تفکیک گردد، معمولاً تفکیک بر اساس میزان مالکیت شرکاء صورت نمی‌گیرد بلکه به ترتیبی که مثلاً فروش قطعات سهل‌تر باشد انجام می‌شود.
۵. در افراز چون باید سهم شریک متقاضی افراز، مشخص و جدا شود، لذا احتمال بروز اختلاف بین شرکا وجود دارد و تعیین تکلیف نهایی آن با دادگاه و مراجع قضایی است، اما در تفکیک چون عمل تفکیک، «جنبه قضایی» ندارد، همواره در صلاحیت اداره ثبت می‌باشد.

۶. در افراز مستقیماً طبق «صورت‌مجلس افرازی»، سند مالکیت صادر می‌شود، اما در تفکیک «صورت‌مجلس تفکیکی» پس از امضای کلیه افراد ذی‌نفع، به دفترخانه ارسال می‌گردد و پس از تنظیم تقسیم‌نامه یا سند انتقال، در اداره ثبت اقدام به صدور سند مالکیت تفکیکی می‌شود، (مگر در مورد استثنای مذکور در بند ۱)
۷. هزینه افراز نسبت به قطعات مورد افراز دریافت می‌شود، اما هزینه تفکیک بر اساس ماده ۱۵۰ الحاقی قانون ثبت، نسبت به مورد تفکیک و طبق ارزش معاملاتی روز تعیین می‌شود.
۸. در افراز تقاضای افراز توسط یک یا چند نفر از مالکین انجام می‌شود، اما در تفکیک باید موافقت کلیه مالکین جلب گردد.
۹. در افراز، نقشه افرازی توسط اداره ثبت محل تهیه می‌شود، اما در تفکیک، متقاضی تفکیک باید نقشه تفکیکی ملک خود را تهیه کند و با اخذ تقاضای تفکیک از دفترخانه اسناد رسمی، آنها را به ثبت محل تسلیم دارد، نقشه مزبور جهت تأیید و مطابقت به شهرداری محل ارسال می‌گردد.
۱۰. در افراز، نظریه مراجع مزبور، حسب مورد باید به ثبت یا دادگاه ارسال شود. (م ۶ ق. تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) اما در تفکیک باید نظریه مراجع ذی‌صلاح به وسیله متقاضی تفکیک دریافت شود (م ۱۰۱ مقرراتی قانون شهرداری)
- ✓ بسیار مهم: چنانچه در عملیات تفکیک ملک، اشتباهی رخ دهد و این اشتباه، منتج به انتقال رسمی یا ثبت در دفتر املاک یا دفتر الکترونیک شده باشد، رفع اشکال و اشتباه، در صلاحیت هیأت نظارت ثبت استان مربوطه است.
- ✓ مهم: انجام عمل تفکیک ملک با اداره ثبت محل وقوع ملک است.
- ✓ مهم: ملک مشاعی، امکان افراز و تفکیک را دارد. در تفکیک لازم نیست ملک غیرمنقول، مشاع باشد. در افراز لازم است ملک غیرمنقول، مشاع باشد. اگر ملک مشاع باشد امکان تفکیک است.
- ماده ۱۵۱ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - حق‌الثبت املاک و حقوق اجرایی و هزینه تفکیک و حق‌الثبت اسناد رسمی و سایر درآمدهای ثبتی به حساب بانکی که از طرف ثبت کل اسناد و املاک [سازمان] تعیین می‌شود پرداخت می‌گردد و رویه الصاق و ابطال تمبر در این موارد ملغی است.
- ماده ۱۵۲ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - 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 یک یا چند بخش تشکیل دهد.
- ماده ۱۵۳ مهم نیست.
- ماده ۱۵۴ (مهم) (اصلاحی به موجب «قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک و اصلاحات بعدی آن» مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ مجلس شورای اسلامی) - 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 اظهارنظر و نظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال‌کننده اعلام دارند در غیر این صورت، دادگاه‌ها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک رأساً اقدام خواهند نمود.
- ✓ دادگاه‌ها و ادارات ثبت مکلفند در موقع تفکیک و افراز اراضی محدوده قانونی شهر و حریم آن، عمل تفکیک و افراز را در اجرای ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت طبق نقشه‌ای انجام دهند که بر اساس ماده ۱۰۱ قانون اصلاحی شهرداری‌ها به تأیید شهرداری رسیده باشد.
- ✓ مهم: تفکیک آپارتمان‌ها بر اساس گواهی پایان کار ساختمانی صادره از شهرداری صورت می‌گیرد. (بند ۲ دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۸۳/۵/۲۰ و قسمت ۲ بند ۳۸۳ مجموعه بخش‌نامه‌های ثبتی) برای تفکیک آپارتمان‌ها وجود «گواهی پایان کار شهرداری» ضروری است.
- ✓ در مورد تفکیک چند ساختمان که مجزا از هم در یک قطعه زمین احداث گردیده چنانچه بر طبق گواهی پایان کار این ساختمان‌ها دارای مشترکاتی از قبیل (انباری، راهروها، تابلوهای آب و برق، مرکز حرارتی و برودتی و تهویه و غیره) باشند و یا این که شهرداری در گواهی صادره عرصه را قابل تفکیک نداند ادارات ثبت بایستی فقط نسبت به تفکیک اعیان ساختمان‌ها با رعایت ضوابط مقرر در قانون تملک آپارتمان‌ها

اقدام نمایند و در مواردی که این قبیل ساختمان‌ها بر اساس گواهی پایان کار دارای مشترکات نباشند ادارات ثبت رأساً نسبت به تفکیک عرصه و اعیان اقدام خواهند نمود. (قسمت ۳ بند ۳۹۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی)

✓ به موجب تبصره ۸ (اصلاحی ۵۸/۶/۲۷) ماده ۱۰۰ قانون شهرداری: دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمان‌ها گواهی پایان کار ساختمان و در مورد ساختمان‌های ناتمام، گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند.

✓ تطبیق نقشه‌های تفکیکی و شهرسازی اراضی دولتی با طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی و تصویب آن، موضوع ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها با وزارت مسکن و شهرسازی است.

✓ در مورد تفکیک آپارتمان‌ها توسط ادارات ثبت اسناد و املاک، به دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها مندرج در کد ۶۷۱ در مجموعه بخشنامه‌های ثبتی مراجعه شود.

✓ **مهم:** در تفکیک آپارتمان‌ها، دیوار فاصل بنای مفروز با مشاعات، جزء بنای مفروز تعریف و محاسبه می‌شود.

✓ **بسیار مهم:** حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و حصه او در قسمت‌های مشترک غیرقابل تفکیک بوده و در صورت انتقال قسمت اختصاصی به هر صورتی که باشد، انتقال قسمت مشترک، قهری خواهد بود. (ماده ۳ قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳)

✓ امر تفکیک کلیه اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها حسب مورد در قلمرو صلاحیت دادگاه‌های عمومی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار دارد و وظیفه شهرداری منحصرأ اظهارنظر کتبی نسبت به نقشه ملک و ارسال آن به مرجع ذیصلاح مقرر در ماده ۱۵۴ قانون ثبت است و رأساً مسوولیتی در باب تفکیک یا افراز ندارد. (رای وحدت رویه شماره ۱۴۸ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۲ هیأت عمومی دیوان عالی کشور)

✓ **مهم:** تطبیق نقشه‌های تفکیکی و شهرسازی اراضی دولتی با طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی و تصویب آن (موضوع ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها)، به عهده وزارت مسکن و شهرسازی است.

✓ **مهم:** قبل از شروع عملیات افراز املاک مشاعی در محدوده شهرها، اداره ثبت، نقشه منطقه‌ای که ملک در آن واقع است را از شهرداری دریافت و بر اساس آن، افراز را انجام می‌دهد.

✓ **مهم:** مساحت و موقعیت مکانی بالکن در صورت مجلس تفکیکی و ثبت دفتر املاک و سند مالکیت قید می‌گردد.

ماده ۱۵۵ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - ثبت کل مکلف است پس از تحصیل اعتبار، ترتیب بایگانی اسناد و مدارک و پرونده‌های ثبتی را با تنظیم آیین‌نامه خاص به منظور تسریع کار و یکنواخت کردن و ساده نمودن امور در بایگانی تغییر دهد.

ماده ۱۵۶ (نسخ صریح شده است) - به موجب ماده ۲۰ قانون جامع حدنگار «کاداستر» کشور، از تاریخ لازم‌الاجراءشدن این قانون، ماده ۱۵۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ و تبصره‌های آن، نسخ شده اما بد نیست راجع به کاداستر، نکات ذیل را بدانید:

✓ **مهم:** نقشه کاداستر به مجموعه عملیات فنی، مهندسی، ممیزی، ثبتی و حقوقی در مورد املاکی اطلاق می‌شود که جریان ثبتی آن خاتمه یافته اعم از این که در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد به جهت آن که محدوده و موقعیت املاک را مشخص نماید و ارتباط جغرافیایی آنها را با یکدیگر نشان دهد و به منظور تثبیت مالکیت و تسهیل در حل و فصل دعاوی ملکی و ثبت املاک و سایر موارد مربوط به املاک، اجرا گردد...

✓ در موارد: ۱ - تفکیک و افراز املاک واقع در محدوده شهرها و حومه، ۲ - تحدید حدود املاک مجاور واقع در محدوده شهرها و حومه، ۳ - دعاوی مطروحه در مراجع قضایی در خصوص حدود املاک، «نقشه کاداستر» ملاک عمل دادگاه‌ها و اداره ثبت خواهد بود.

✓ **مهم:** تهیه نقشه کاداستر وظیفه ثبت اسناد و املاک کشور - قسمت امور املاک - است.

ماده ۱۵۷ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - آیین‌نامه‌های اجرایی این قانون را وزارت دادگستری تهیه و تصویب خواهد کرد.

از آیین‌نامه قانون ثبت املاک

مصوب ۱۳۱۷ (با اصلاحات و الحاقات بعدی تا ۱۳۸۰/۱۱/۸)

فصل اول - دفاتر ثبت اسناد و املاک

ماده ۱ - اداره ثبت اسناد و املاک دارای دفاتر زیر خواهد بود:

- ۱ - دفتر املاک
- ۲ - دفتر نماینده املاک
- ۳ - دفتر املاک توقیف شده
- ۴ - دفتر ثبت موقوفات
- ۵ - دفتر گواهی امضاء
- ۶ - دفتر سپرده‌ها
- ۷ - دفتر توزیع اظهارنامه‌ها [در حین ثبت عمومی، نتیجه تحقیقاتی که به عمل آمده با تعیین شماره در این دفتر ذکر می‌گردد]
- ۸ - دفتر املاک مجهول‌المالک
- ۹ - دفتر ثبت شرکت‌ها
- ۱۰ - دفتر اسناد رسمی
- ۱۱ - دفتر ثبت قنوات

۱۲ - دفتر آمار و ثبت اظهارنامه [در این دفتر، مفاد اظهارنامه‌ها ثبت و به امضای مدیر ثبت می‌رسد]

تبصره (مهم) (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - دفتر املاک و دفتر ثبت قنوات در مرکز و کلیه شهرستان‌ها یک نسخه خواهد بود و در موقع مقتضی با فراهم شدن امکانات از مندرجات دفاتر مزبور میکروفیلم و یا اسکن تهیه و به مرکز ارسال می‌گردد.

✓ دفتر املاک، مهم‌ترین دفتر از ۱۲ دفتر موجود در اداره ثبت اسناد و املاک است که مستقیماً با حقوق اشخاص مرتبط است. برای ثبت املاک هر بخش، یک دفتر املاک، اختصاص و برای ثبت هر شماره مستقل، مجموعاً سه صفحه و به جهت ثبت هر شماره از املاک مزروعی، علاوه بر گنجایش مقدار ثبت، لااقل سه صفحه سفید، برای انتقالات بعدی آن، منظور خواهد شد. «دفتر املاک» با «دفتر نماینده املاک» که از طریق آن مشخص می‌شود کدام ملک، ثبت «دفتر املاک» شده و شماره دفتر، ثبت و صفحه کدام است تا به راحتی به ثبت مربوطه مراجعه گردد.

✓ **مهم:** دفتر املاک در مرکز و ادارات ثبت شهرستان‌ها یک نسخه می‌باشد. در واقع، این دفتر و ایضاً دفتر ثبت قنوات، هر کدام در دو نسخه تهیه و پس از ثبت املاک و قنوات در آنها، یک نسخه از هر دفتر به مرکز ارسال تا در جای امنی نگهداری شود؛ در اصلاحیه سال ۱۳۸۰ مقرر گردید که این دو دفتر هر کدام در یک نسخه تهیه شود و از مندرجات آن، اسکن تهیه شود و اسکن به مرکز فرستاده شود. به هر حال، آتش‌سوزی عمده‌ی شبانه ادارات ثبت اسناد و املاک، اتفاق می‌افتاده دیگه!

ماده ۲ (مهم) - کلیه دفاتر نامبرده در ماده قبل باید مجلد بوده و به استثنای دفتر توزیع اظهارنامه و دفتر املاک مجهول‌المالک و دفتر آمار، بقیه دفاتر باید تمام صفحات آن را در بدو امر مدعی‌العموم بدایت محل [دادستان] یا نماینده او شماره گذاشته و نمونه (امضاء) کرده و به مهر پارکه [دادستان] مهور و مجموع عدده صفحات را در صفحه اول و آخر دفتر با تمام حروف ذکر و قید نماید.

✓ **مهم:** دفتر توزیع اظهارنامه و دفتر املاک مجهول‌المالک توسط دادستان شماره‌گذاری و مهر نمی‌شود.

ماده ۳ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - برای ثبت املاک هر بخش یک دفتر املاک تخصیص و برای ثبت هر شماره مستقل مجموعاً سه صفحه و به جهت ثبت هر شماره از املاک مزروعی علاوه بر گنجایش مقدار ثبت، لااقل سه صفحه سفید برای انتقالات بعدی آن منظور خواهد شد.

تبصره (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - در صورتی که یک دفتر املاک برای یک بخش کافی نباشد بنا به پیشنهاد مدیرکل ثبت استان و تصویب سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، بخش مذکور به دو یا چند ناحیه تقسیم و برای هر ناحیه یک دفتر املاک تخصیص می‌یابد. در این صورت هر ناحیه به نواحی دیگر محدود و حفاصل آنها اعم از خیابان اصلی یا آثار طبیعی در صورت جلسه‌ای به امضاء مدیرکل و رئیس ثبت محل قید می‌گردد.

✓ تقسیم «قطعه یا بخشی که برای ثبت عمومی در نظر گرفته شده» به چند ناحیه و تخصیص یک دفتر املاک برای هر ناحیه با پیشنهاد مدیر کل ثبت استان و تصویب سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و در مواقعی خواهد بود که یک دفتر املاک برای یک بخش کافی نیست. تخصیص یک دفتر املاک برای ثبت املاک هر بخش ثبتی، نیاز به فرایند پیشنهاد ثبت استان و تصویب سازمان ندارد.

ماده ۴ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - دفاتر نامبرده در ماده یک، مادام که صفحه سفید دارد مورد عمل و پس از اتمام آن، مسئول دفتر باید تعداد شماره‌های ثبت را در آخر دفتر قید و بسته، امضاء نماید.

فصل دوم - در شماره‌گذاری املاک و توزیع اظهارنامه

ماده ۵ - در موقعی که اداره ثبت، قطعه یا بخشی را برای ثبت عمومی در نظر می‌گیرد باید پیش‌نویس آگهی ماده ۹ قانون ثبت [آگهی ثبت عمومی که در یک نوبت منتشر و به امضای رییس سازمان ثبت می‌رسد] را تهیه و برای نمونه (امضاء) و انتشار به اداره کل ثبت [سازمان] بفرستد و در ضمن این مدت بایستی وسایل مقدمات توزیع اظهارنامه را از انتشار آگهی ماده ۱۰ [آگهی مقدماتی] در محل و تهیه پلاک از مرکز و غیره در نظر گرفته که در موقع مقرر بتواند نماینده در محل حاضر شده و تأخیری در کار پلاک‌کوبی و توزیع اظهارنامه نشود.

✓ پیش‌نویس آگهی ثبت عمومی در شش نسخه تهیه و برای امضاء، نزد رییس سازمان ثبت اسناد و املاک فرستاده می‌شود.

ماده ۶ - در قراء و قصابات خورده‌مالک قبل از شروع به عملیات ثبت عمومی لازم است نماینده عمل به وسائل مقتضی از قبیل جار و غیره، مالکین را مطلع و با اطلاع کدخدا و ریش‌سفیدان، قریه را به بخش‌های معینی که حدود طبیعی داشته باشد تقسیم و اسامی و سایر مشخصات مالک و ملک را در کتابچه یا صورت‌مجلس نوشته به نمونه (امضای) کدخدا و ریش‌سفیدان برساند و بعد به شماره‌گذاری و توزیع اظهارنامه شروع کند و نماینده مأمور توزیع اظهارنامه باید دقیقاً مراقبت کند که اظهارنامه‌ها با صورت‌مجلس فوق‌الذکر کاملاً تطبیق نموده و در صورت مزبور، کلیه قطعات با مشخصات و معروفیت آنها و اسامی مالکین که معرفی می‌شوند و حدود اربعه آن ذکر گردد و شماره و نوع املاک و اسامی مالکین در دفتر توزیع اظهارنامه نوشته شود و در روی اظهارنامه نیز که به مالکین و در صورت غیبت آنها به مستأجر یا کدخدای محل تسلیم و در دفتر توزیع اظهارنامه رسید داده می‌شود، شماره ملک و مشخصات آن یادداشت و به نمونه (امضای) نماینده مربوطه برسد.

✓ در ادبیات و نثر قدیمی ایران، «قراء»، مترادف «قریه» و به معنی «روستا»، «ده» یا «دهات» است. قصابات، جمع قصبه به معنی «آبادی» یا «دهات» می‌باشد.

ماده ۷ - در املاک شهری و مستغلات نیز پس از تعیین بخشی که مورد ثبت عمومی واقع می‌شود شماره‌گذاری و توزیع اظهارنامه طبق مواد بالا به استثنای جار و صورت‌مجلس که مخصوص املاک مزروعی خورده‌مالک است به عمل خواهد آمد.

✓ «جار» به معنی بانگ سر دادن و داد زدن در معابر است.

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

✓ در روستاها، به کل روستا، یک پلاک اصلی داده می‌شود و چنانچه مزارع موجود در روستا شامل قطعات مفروز باشد برای هر یک از قطعات، یک شماره فرعی از همان شماره اصلی منظور خواهد شد و در شهرها، به هر ملک یک شماره اصلی اختصاصی می‌یابد.

ماده ۹ (مهم) - چنانچه پس از شماره‌گذاری املاک هر قطعه یا بخشی معلوم شود که ملکی از قلم افتاده، آخرین شماره آن بخش برای آن اختصاص داده می‌شود و اگر ملکی پس از شماره‌گذاری مفروزاً به قطعاتی تقسیم شد برای هر یک از قطعات، شماره فرعی از همان شماره اصلی منظور خواهد شد مثلاً از شماره ۵ اصلی، ۵/۱، ۵/۲، ۵/۳.

✓ ملک از قلم افتاده، ملکی است که برای آن شماره تعیین نشده باشد. در این حالت، آخرین شماره آن بخش، برای ملک در نظر گرفته می‌شود.
✓ چنانچه پلاک اصلی به قطعات کوچکتر تقسیم گردد، پلاک جدید، پلاک فرعی می‌باشد و چنانچه پلاک جدید (فرعی) مجدداً تجزیه شود به شماره اضافه خواهد شد. مانند ۴۰/۱۵/۱ (یک فرعی از پانزده فرعی از چهل اصلی). هرگاه شماره پلاک «به صورت کسر» نمایش داده شود مانند پلاک «ده فرعی از هفت اصلی»، صورت کسر شماره پلاک اصلی است و مخرج نشانگر پلاک فرعی است؛ مثلاً مفهوم شماره ۴/۷ در محدوده روستای محمودآباد این است که شماره ۴ به عنوان پلاک اصلی روستا و شماره ۷ پلاک فرعی قطعه مفروزی است.

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

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

ماده ۱۲ (مهم) - هر بخشی که به ثبت عمومی گذارده می‌شود قنوات آن بخش هم باید جزو سایر املاک برای ثبت عمومی منظور و آخرین نمره آن بخش به قنوات داده شود و در اظهارنامه و دفتر توزیع اظهارنامه و آگهی‌ها نیز شماره و اسم قنوات و مبدأ و مظهر آن قید شود. هرگاه قنات از متعلقات ملک است و جداگانه مورد معامله واقع نمی‌شود تابع اصل ملک بوده و شماره مستقلی لازم ندارد.

✓ مهم: در ثبت عمومی، هرگاه قنات از متعلقات ملک نباشد، آخرین پلاک اصلی آن بخش «به عنوان شماره پلاک آن قنات واقع در آن بخش ثبتی» تعیین می‌شود.

ماده ۱۳ - در موقع توزیع اظهارنامه در قراء، مأمورین عمل به وسائل مقتضی در محل رسیدگی نموده پس از تشخیص اینکه اعیانی قریه متعلق به رعایا می‌باشد تعیین شماره فرعی نموده و از روی شماره ردیف در دفتر توزیع اظهارنامه وارد و به مالکین اعیانی اظهارنامه می‌دهد. به مالکین عرصه هم پس از تعیین سهام آنها اظهارنامه توزیع می‌نماید سپس اظهارنامه‌های مالکین اعیانی و عرصه را جداگانه با اخذ حق الثبت از هر یک از آنها تنظیم و قبول می‌نماید در موقع تنظیم آگهی ابتداء، عرصه و بعداً اعیانی به اسم مالکین آگهی می‌شود در صورتی که اختلافی بین مالکین عرصه و اعیانی پیدا شود باید بدو به مدارک و قبالات و بنچاق اصل مزرعه و عرصه مراجعه شود چنانچه مدارک مالکین عرصه حاکی است که اعیانی‌ها متعلق به آنان بوده و رعایا مدرکی برای مالکیت خود از طرف مالک یا مالکین فعلی یا قبلی ندارند درخواست ثبت را باید از مالک عرصه و ده پذیرفته و رعایا معترض شناخته شوند و چنانچه مدارک مالکیت مالکین قراء و قصابات حکایتی از اعیانی‌ها ندارند یا رعایا مدارکی بر مالکیت خود دارند حق درخواست ثبت با رعایا است.

ماده ۱۴ - نسبت به درخواست‌های ثبتی که قبلاً شده و نسبت به اعیانی‌های آن که تشریفات این نظامنامه به عمل نیامده چنانچه در موقع تعیین حدود، مالکین عرصه، اعیانی را برای رعایا گواهی نماید یا قبلاً به طور کلی گواهی کرده باشند باید برای اعیانی‌ها شماره فرعی منظور، درخواست ثبت، پذیرفته، آگهی نمود.

ماده ۱۵ - در مورد املاکی که قبلاً درخواست ثبت شده و تعیین حدود بعمل آمده و مالکین، حق رعایا را نسبت به اعیانی با اسامی معین قید و گواهی نموده‌اند و آگهی هم شده است، با دریافت حق الثبت و مخارج از صاحبان اعیانی و تعیین حدود آن می‌توان در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت صادر نمود.

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

ماده ۱۷ - در مورد املاک مشاع، اگر بعضی مالکین نسبت به اعیانی‌ها حق رعایا را گواهی کرده و بعضی گواهی نکرده‌اند، نسبت به اعیانی از رعایا اظهارنامه پذیرفته شده و مالکینی که حق مزبور را گواهی نکرده‌اند، معترض شناخته می‌شوند.

ماده ۱۸ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - ملاک اخذ حق الثبت املاک، قیمت منطقه‌بندی مذکور در ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۷۱/۲/۷ است. هرگاه در موقع ثبت ملک در دفتر املاک، ارزش منطقه‌بندی تغییر کرده باشد بهاء ملک طبق قیمت منطقه‌بندی جدید تعیین می‌گردد. در نقاطی که قیمت منطقه‌بندی تعیین نشده ملک باید ارزیابی شود. اعتبار برگ ارزیابی یک سال از تاریخ تنظیم است ولو اینکه بهاء ملک طبق ارزیابی در دفتر املاک و سند مالکیت نوشته شده باشد.

تبصره ۱ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - چنانچه متقاضی ثبت قبل از ثبت ملک در دفتر املاک بخواهد معامله نماید در پاسخ پرسش‌نامه دفاتر اسناد رسمی برای معامله باید مبلغ وصولی حق الثبت تعیین و به دفترخانه اعلام شود تا مابه‌التفاوت بقایای ثبتی ملک را بر اساس قیمت منطقه‌بندی دریافت و به حساب مربوطه واریز نماید.

تبصره ۲ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - در مواردی که پس از ثبت و صدور سند مالکیت، مالک برای گرفتن سند مالکیت به اداره ثبت مراجعه ننماید و در مقام معامله برآید، طبق تبصره فوق رفتار شود.

✓ مهم: حق الثبت املاک بر اساس «قیمت منطقه‌ای» وصول می‌گردد.

✓ منظور از مابه‌التفاوت بقایای ثبتی در تبصره این ماده، مابه‌التفاوتی است که بابت حق الثبت با توجه به تغییر قیمت منطقه‌ای ملک در زمان ثبت دریافت می‌گردد.

ماده ۱۹ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - هرگاه نسبت به قسمتی از ملکی به نحو مشاع و یا مفروز اظهارنامه پذیرفته شده، نسبت به بقیه سهام بر خلاف اظهارنامه اولی، اظهارنامه پذیرفته نخواهد شد. در صورت توافق مالکین، مطابق آن عمل می‌گردد و چنانچه قبلاً اظهارنامه هم به عنوان مشاع و هم مفروز پذیرفته شده، صدور سند مالکیت، موکول به رفع اختلاف در دادگاه است.

✓ در مورد یک قطعه زمین مشترک بین دو نفر مالک، بین مالکین توافقی در خصوص مشاع یا مفروز بودن سهامشان وجود ندارد، پذیرش اظهارنامه و صدور سند منوط به رفع اختلاف توسط دادگاه است.

ماده ۲۰ - قلم خوردگی و کسر و اضافه کردن در مندرجات اظهارنامه ممنوع و اگر توضیحی لازم باشد باید صریحاً ذکر شده و به نمونه (امضای) متصدی مربوطه (نماینده تنظیم اظهارنامه) و مستدعی ثبت برسد.

تخلف از مقررات این ماده موجب مسئولیت شدید خواهد بود.

فصل سوم - در درخواست ثبت

ماده ۲۱ - اظهارنامه باید به نمونه (امضای) مستدعی ثبت یا وکیل یا جانشین قانونی او، به اداره ثبت محل داده شود. هرگاه دهنده اظهارنامه نتواند نمونه (امضاء) کند، علامت انگشت خود را زیر اظهارنامه خواهد گذاشت و در صورتی که اظهارنامه توسط وکیل یا جانشین مستدعی ثبت داده شود باید وکالت‌نامه یا اوراق مربوطه ضمیمه شود.

ماده ۲۲ - اظهارنامه شامل نکات زیر خواهد بود:

۱ - نام و نام خانوادگی، شماره شناسنامه یا کد ملی و محل صدور آن و نام پدر و سمت دهنده اظهارنامه نسبت به ملک مورد درخواست و محل اقامت مستدعی ثبت.

۲ - تابعیت مستدعی ثبت.

۳ - نوع مال غیر منقولی که درخواست ثبت آن می‌شود، با تعیین محل وقوع ملک (حوزه ثبتی، بخش یا روستا و شماره پلاک اعم از اصلی و فرعی)، حدود و مشخصات اجزاء و متعلقات آن و آدرس ملک (خیابان، کوچه، پلاک شهرداری) و محل اقامت متقاضی.

۴ - بهای ملک در تاریخ درخواست ثبت طبق قیمت منطقه‌بندی.

۵ - شرح حقوق عینی که برای اشخاص در آن ملک است با تعیین صاحبان حقوق و همچنین حقوق عینی که مستدعی ثبت در املاک مجاور دارد.

✓ اظهارنامه ثبتی، فرم مخصوصی است که از طرف اداره ثبت به کسی که حق درخواست ثبت دارد (یا نماینده یا قائم مقام وی) داده می‌شود تا با تکمیل و اعاده آن، درخواست ثبت نماید. حقوق عینی مستدعی ثبت (مالک) نسبت به املاک مجاور، حقوق عینی مجاورین نسبت به ملک مورد تقاضای ثبت و قیمت ملک در تاریخ درخواست ثبت مطابق با قیمت منطقه‌بندی از محتویات ورقه چاپی و رسمی‌ای است که توسط مأمور اداره ثبت پس از تنظیم صورت‌مجلسی شامل حدود و نوع ملک و مشخصات ملک و مالک بین متصرفان توزیع می‌شود.

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

ماده ۲۴ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - پس از ارائه مدارک از طرف متقاضی ثبت و معرفی ملک، باید نقشه آن توسط نقشه‌بردار ثبت ترسیم و صورت‌مجلس مبنی بر تصرف مالکانه مستدعی ثبت به وسیله نماینده و نقشه‌بردار تهیه شود، در اظهارنامه، میزان و مقدار املاک و اراضی مورد درخواست باید به دانگ و سهم قرار داده شود، اصطلاحات محل از قبیل جام و فنجان و پیمان و غیره را بر حسب تحقیقات محلی با دانگ و سهم تطبیق بنمایند.

ماده ۲۵ - در هر موقع که اداره ثبت، اجراء ثبت عمومی را در بخش معینی در نظر می‌گیرد باید لااقل پانزده روز قبل انتشار آگهی مقرر در ماده ۱۰ قانون ثبت به نماینده اوقاف آن محل اطلاع دهد تا نماینده مزبور به متولیان موقوفات عام‌المنفعه محل اخطار کند که در ظرف ۳۰ روز از تاریخ نشر اولین آگهی نامبرده در ماده ۱۰ قانون ثبت، نسبت به املاک موقوفه که در آن بخش واقع و تحت تصدی و تولیت آنها می‌باشد درخواست ثبت نمایند.

ماده ۲۶ - اظهارنامه اتباع خارجه و کنسولگری‌ها و سفارت‌خانه‌ها در برگ‌هایی که برای این کار تخصیص داده شده تنظیم و یک نسخه در محل بایگانی و نسخه دیگر به اداره کل ثبت [سازمان] فرستاده می‌شود تا پس از صدور اجازه به جریان ثبت اقدام گردد.

ماده ۲۷ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - اراضی که قبلاً جزء شوارع یا میدان‌های عمومی بوده و همچنین آنهار متروکه که بعداً تبدیل به ملک می‌شود از طرف مالک یا شهرداری یا مرجع ذیربط، درخواست ثبت نسبت به آنها پذیرفته خواهد شد.

✓ پذیرش تقاضای ثبت در خصوص املاکی که سابقاً جزء شارع عام یا میدان‌های عمومی بوده، از طرف مالک یا شهرداری پذیرفته می‌شود.
✓ ممکن است بعضی اموال عمومی (مانند طرق و شوارع و میدان‌های عمومی) با تغییر نقشه شهر و عواملی از این قبیل، به ملک خصوصی تبدیل شود؛ در این صورت به تصریح ماده ۱۳۸ ق.ث، درخواست ثبت آنها از طرف مالک یا شهرداری یا دولت (در مورد املاک متعلق به آنها) پذیرفته می‌شود و این دسته املاک مانند املاک خصوصی خواهد بود.

ماده ۲۸ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - هر اظهارنامه و صورت‌مجلس تحدید حدود، مختص یک پلاک است. هرگاه درخواست چندین شماره در یک بخش یا قطعاتی که در یک قریه و مزرعه واقع است و قبلاً در یک اظهارنامه پذیرفته شده باشد در موقع تحدید حدود برای هر شماره یک صورت‌مجلس تحدید حدود تنظیم شود.

ماده ۲۹ - تا وقتی که آگهی نوبتی نامبرده در ماده ۱۱ قانون ثبت منتشر نشده، اظهارنامه می‌توان پذیرفت.

✓ انتهای مهلت پذیرش اظهارنامه، تاریخ انتشار آگهی نوبتی می‌باشد؛ در واقع، تا زمان انتشار آگهی نوبتی، اظهارنامه ثبتی پذیرفته خواهد شد.
ماده ۳۰ (مهم) - در صلح‌های محاباتی که برای مصالح [مصالح کسی است که مالی یا امری را به دیگری واگذار می‌نماید]، حق فسخ قید شده درخواست ثبت از متصالح با قید حق فسخ برای مصالح پذیرفته می‌شود و مشمول ماده ۳۳ قانون ثبت نیست سند مالکیت این قبیل املاک با قید حق فسخ به نام متصالح [کسی است که صلح را قبول می‌کند] صادر و پس از سقوط حق خیار، متصالح می‌تواند بدون ذکر حق فسخ، سند مالکیت جدید بگیرد.

✓ صلح، عقد لازم است؛ صلح محاباتی، عقد صلح معوضی است که در آن به طور عمدی، تساوی عرفی ارزش اقتصادی بین عوضین رعایت نشده است و صلح غیرمحاباتی، در مقابل آن است. به تعبیر دیگر «صلح محاباتی» صلحی است که در آن، عوض ناچیز است. بنابراین هرگاه در صلح محاباتی برای مصالح نسبت به عقد صلح، حق فسخ وجود داشته باشد، صلح مذکور در ماده ۳۰ ق.ث، مستثنی از این موضوع می‌گردد. به عبارت دیگر، برخلاف حکم ماده ۳۳ ق.ث که در مقام بیان معاملات با حق استرداد عنوان می‌دارد «درخواست ثبت با مصالح (انتقال‌دهنده) است»، به طور استثنایی در «صلح محاباتی» حق درخواست ثبت با متصالح (انتقال‌گیرنده) خواهد بود و بدین وسیله صلح محاباتی از شمول ماده ۳۳ ق.ث، خارج و حق درخواست و تقاضای ثبت با متصالح است.

✓ مهم: وضع سند مالکیت در صلح محاباتی با حق فسخ، اینگونه است که سند مالکیت با قید حق فسخ برای مصالح، به نام متصالح صادر و تسلیم می‌شود.

ماده ۳۱ - دست‌رنج رعیتی و حق اولویت و گاوبندی و غیره که در املاک، معمول و بین رعایا خرید و فروش می‌شود، از حقوق راجعه به عین املاک نبوده و قابل درخواست ثبت و اعتراض ثبت نیست و صدور سند مالکیت به نام مالک هم تغییری در وضع حقوق مزبور در هر جا که معمول است نمی‌دهد.

✓ «حق اولویت» یک نوع حق عینی است که از جهت سبقت شخص نسبت به آن عین که در معرض حیات جمعیتی معین قرار گرفته است پیدا می‌شود. مانند «حق اولویت ناشی از تحجیر در اراضی موات» و «حق اولویت در پارک خودرو در جاهای مجاز پارک در معابر برای کسی که پارک کرده». «دست‌رنج رعیتی» همان حقوق زارعانه و حق ریشه است که در واقع اشخاص، مستحق بهای شخم و کود و ارزش زحماتی که برای آباد کردن زمین متحمل می‌شوند هستند. واژه «گاوبندی» نیز به معنای کشاورزی کردن در زمینی است که مالک او دیگری باشد. «معمول» هم به معنای رایج، جاری، متعارف و متداول است.

ماده ۳۲ - در صورتی که متولیان در ظرف مدت سی روز مقرر در ماده ۲۵ این آیین‌نامه اقدام به درخواست ثبت ننمایند نماینده اوقاف محل درخواست ثبت خواهد کرد لکن اگر تا انقضاء مدت نامبرده در ماده ۱۱ قانون ثبت، متولی نیز درخواست ثبت کند درخواست اداره اوقاف بالاتعقیب گذارده خواهد شد.

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

ماده ۳۴ - نسبت به املاکی که به نفع عمومی حبس شده است متصدی امور حبس مکلف به درخواست ثبت است.

ماده ۳۵ - درخواست ثبت نسبت به موقوفات خاصه به عهدهٔ متولی و نسبت به املاک که بنفع اشخاص معینی حبس شده به عهدهٔ متصدی امور حبس است مع ذلک هر یک از موقوف علیهم و محبوس لهم نیز می‌توانند درخواست ثبت نمایند.

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

- ✓ ثلث در اصطلاح ثبتی، یک‌سوم ترکه را گویند که وصیت تا آن میزان نافذ است و زیاده بر آن نافذ نیست، مگر با اجازهٔ وزات و اگر بعضی از ورثه اجازه دهند، فقط نسبت به سهم ایشان نافذ است.
- ✓ ثلث باقی: مال غیر منقولی که موصی آن را از محل ثلث ترکه، برای صرف در مصارف خیر، معین کند که منافع آن علی‌الدوام - و بدون تحدید به مدت معین - در آن مصرف که معین کرده صرف گردد. در اصطلاح دیگر، آن را «ثلث مؤبد» نیز گویند. در ثلث مؤبد و باقی، وصی، حق تقاضای ثبت دارد.

ماده ۳۷ - طبق مادهٔ ۳ قانون اوقاف، املاکی که مورد نذر یا وصیت یا حبس شود به طور دائم یا مدتی که کمتر از هیجده سال نباشد و برای مصارف عامه تخصیص داده شده ادارهٔ اوقاف، حق درخواست ثبت و اعتراض بر ثبت دارد و ادارات اوقاف باید مدارک وقفیت و تصرف وقف را ضمیمهٔ اظهارنامه نمایند.

- ✓ کلاً در همه جا منظور از «اعتراض بر [اصل] ثبت ملک»، «اعتراض بر تقاضای ثبت» است؛ به عبارت بهتر در واقع، «اعتراض به عملیات مقدماتی ثبت» است. این اعتراض از مهم‌ترین اعتراضات ثبتی است. هر کس در ملک مورد تقاضای ثبت برای خود حقی قائل باشد، ولو آن حق، حق ارتفاقی باشد، می‌تواند «نسبت به درخواست ثبت» اعتراض کند. مادهٔ ۱۶ ق.ث مقرر می‌دارد: «هر کس، نسبت به ملک مورد ثبت اعتراض داشته باشد...» اما اشخاصی که در مورد موقوفات حق اعتراض دارند:
- موقوفات عام المنفعه:** یا متولی خاص ندارند که اعتراض بر ثبت برای حفظ منافع وقف بر عهدهٔ ادارهٔ اوقاف است؛ یا متولی خاص دارند که اعتراض بر ثبت برای حفظ منافع وقف بر عهدهٔ متولی یا ناظر یا ادارهٔ اوقاف است.
- موقوفات خاصه:** اعتراض بر ثبت بر عهدهٔ متولی یا ناظر یا هر یک از موقوف علیهم است.
- ✓ در مورد موقوفات، «حق اعتراض دارند»، با تسامح باید دیده شود؛ زیرا اشخاص مذکور، موظفند در راستای حفظ منافع وقف، عنداللزوم اعتراض کنند.

ماده ۳۸ - چنانچه گواهی رسمی ادارهٔ اوقاف بر موجود نبودن وجوهی بابت موقوفات مجهول‌المصرف و مبررات مطلقه ضمیمهٔ درخواست‌نامهٔ ثبت یا دادخواست اعتراض بر ثبت املاک مشمول مادهٔ ۲۹ قانون باشد بدون مطالبهٔ حق الثبت و هزینه به جریان گذارده می‌شود.

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

ماده ۴۰ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - کلیساها و معابد اقلیت‌های دینی شناخته‌شده در قانون اساسی و کاروانسراهای عباسی و رباط‌ها از حق الثبت معاف است. معافیت سایر سازمان‌ها و ارگان‌ها تابع مقررات خاص خود می‌باشد.

- ✓ رباط جایی است که در کنار جاده جهت استفاده کاروانیان می‌ساختند و تقریباً همان کاروان‌سرا است که شامل اتاق‌های متعدد و اصطبل است.

ماده ۴۱ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - نسبت به املاکی که مالک خاص ندارد مانند طرق و شوارع و اراضی و جبال موات و مباحه، نیزارها، بیشه‌ها، مراتع و جنگل‌ها و قبرستان‌های عمومی و بستر مسیل‌ها و آب رودخانه‌ها و نهرهای منشعب از آنها و آنهار طبیعی و هر مسیر طبیعی دیگر اعم از سطحی و زیرزمینی و چشمه‌سارها از افراد درخواست ثبت پذیرفته نخواهد شد.

ماده ۴۲ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) (مهم) - نسبت به آب رودخانه‌ها و آنهار طبیعی و چشمه‌سارها که ضمن درخواست ثبت ملک به عنوان حَقابۀ معمول محل، قبول تقاضای ثبت گردیده در موقع صدور سند مالکیت از ذکر حق مزبور خودداری نموده و به جای آن عبارت «با حَقابه از مقررات قانون توزیع عادلانه آب» قید گردد.

✓ «حَقابه» حَقی است که یک ملک از آب رودخانه یا چشمه یا نهر یا قنات واقع در آن محل بر حسب قرارداد قبلی یا متداول محل دارا باشد. به حق مصرف آبی است که به منظور استفاده مفید و معقول از آب با رعایت مقررات پیش‌بینی شده در قانون، از طریق صدور پروانه به اشخاص حقیقی یا حقوقی واگذار می‌گردد «حَقابه» گویند.

✓ مهم: در مورد رَقباتی که درخواست ثبت با حق الشرب از آب رودخانه‌ها و یا چشمه‌سارها پذیرفته شده با تصویب قانون آب و نحوه ملی شدن آن، سند مالکیت باید با قید حق استفاده از مقررات آب بر طبق نحوه ملی شدن آن صادر شود.

ماده ۴۳ - هرگاه شش دانگ قنات یا چشمه متعلق به یک نفر است به منزله یک ملک محسوب و شماره مخصوص به آن داده می‌شود و اگر مالکین متعدد دارد باید میزان سهام هر یک از روی ساعت و گردش شبانه‌روز تعیین شود و درخواست ثبت هر سهم مستقلاً پذیرفته خواهد شد و تمام قنات یا چشمه دارای یک شماره خواهد بود اگر چشمه از روی ساعت تقسیم نشده و میزان آن مشخص نباشد اظهارنامه ثبت آب را فقط در ضمن درخواست ثبت ملک به عنوان حَقابه، مطابق معمول باید قبول کرد و در آگهی‌ها و سند مالکیت جمله «مطابق معمول محل» را قید نمود.

✓ قنات یا به همراه ملک، مورد معامله قرار می‌گیرند یا به صورت مستقل، در مورد قناتی که به صورت غیرمستقل، مورد معامله قرار می‌گیرند ثبتشان تابع ثبت ملک است و در ذیل همان ثبت آورده می‌شود. اما قنات مستقل به صورت جداگانه (با ثبت در دفتر مستقل) مورد ثبت قرار می‌گیرد.

ماده ۴۴ - درخواست ثبت پانگنه‌هایی [جای پا یا پله‌ای که در کاریز و قنات و مانند آن کنده باشند] که از قنات در املاک مورد درخواست ثبت موجود است بدون اجازه صاحب قنات پذیرفته نخواهد شد.

ماده ۴۵ (اصلاحی ۱۳۷۷/۹/۷) - املاکی را که پس از پلاک‌کوبی و توزیع اظهارنامه و قبل از درخواست ثبت و آگهی به وسیله اصلاحات خراب می‌شود باید مالک یا شهرداری مراتب را به اداره ثبت اطلاع دهد و همچنین اگر خود اداره ثبت، اطلاع حاصل کرد بایستی پس از رسیدگی و معاینه محل، مراتب را در دفتر توزیع اظهارنامه و پرونده مربوطه و اگر ملک، ثبت شده است در ستون ملاحظات دفتر املاک هم قید گردد. هرگاه قسمتی از ملک باقی بماند یا به شهرداری منتقل شود به همان شماره اصلی ملک که برای تمام ملک تعیین شده آگهی خواهد شد و چنانچه قبلاً آگهی و تحدید شده، حدود بقیه تعیین و در صورتی که در دفتر املاک ثبت شده با توضیح مراتب در ملاحظات دفتر املاک با حدود واقعی در زیر ثبت اولیه با بایگانی کردن سند مالکیت اولی، سند مالکیت جدید صادر خواهد شد و نیز هرگاه در نتیجه تغییر وضع مجاور املاک ثبت شده و تبدیل حد به کوچه، اصلاح سند مالکیت در حدی که قبلاً به ملک مجاور و فعلاً به کوچه محدود است تقاضا شود، در صورتی که شهرداری، عمومی بودن کوچه را اعم از بن‌بست یا غیر بن‌بست تأیید نماید اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت توسط اداره ثبت مربوطه با رعایت حقوق مجاورین انجام خواهد شد.

✓ این ماده، عکس مورد مندرج در ماده ۲۷ آیین‌نامه است، یعنی: امکان دارد خانه یا منزل یا ملک قابل ثبت دیگری، تبدیل به خیابان یا میدان عمومی و امثال آنها شود، که در این صورت اگر در جریان ثبت باشد برابر دستور ماده ۴۵ آیین‌نامه، اداره ثبت پس از اطلاع و رسیدگی و بازدید محل باید مراتب را در دفتر توزیع اظهارنامه و پرونده مربوطه، قید و آن را مختومه کند و اگر این تبدیل وضعیت، بعد از ثبت ملک در دفتر املاک حاصل شود، مراتب در ستون ملاحظات دفتر املاک نیز قید می‌شود و اگر قسمتی از ملک باقی مانده باشد مراتب در دفتر املاک توضیح داده خواهد شد.

ماده ۴۶ - املاک مشاعی که قبل از این بر طبق قانون سابق، درخواست ثبت شده، نسبت به بقیه آن فقط در موقع ثبت عمومی بخش مربوطه درخواست ثبت پذیرفته خواهد شد.

ماده ۴۷ - اظهارنامه‌هایی که تا قبل از انتشار آگهی نامبرده در ماده ۱۱ قانون ثبت به اداره تسلیم شود مشمول جریمه نخواهد بود، املاکی که به واسطه تأخیر درخواست، در آگهی اولیه قید نشده در آگهی‌های شش ماهه که در ماده ۱۲ قانون ثبت مقرر است آگهی خواهد شد.

ماده ۴۸ - متصدی تنظیم اظهارنامه باید مراقبت نماید که اسم و نام خانوادگی و شماره شناسنامه و محل صدور آن و مقدار مورد درخواست و سهام مالکین و کلیه مطالب اظهارنامه صحیحاً و صریحاً نوشته شود که بعداً موجب اشتباه نگردد و هر نوع اشتباهی هم که در مطالب اظهارنامه روی دهد و معلوم شود در اثر بی مراقبتی متصدی بوده موجب مسئولیت خواهد بود.

ماده ۴۹ - در قراء و قصباتی که به ثبت عمومی گذارده می‌شود نماینده توزیع اظهارنامه به امر مدیر ثبت، مأمور تنظیم اظهارنامه‌ها نیز خواهد بود.

ماده ۵۰ - در موقعی که اظهارنامه‌ها عودت داده می‌شود وصول آن مرتباً با قید تاریخ در دفتر توزیع اظهارنامه قید شود.
ماده ۵۱ - پس از انتشار آگهی نوبتی نامبرده در ماده ۱۱ شماره‌هایی که تمام یا قسمتی از آن مجهول‌المالک مانده باید فوراً در دفتر املاک مجهول‌المالک وارد شده و اظهارنامه‌هایی که بعداً داده می‌شود در ستون مربوطه به هر شش ماه، یادداشت و مطابق آن در آگهی‌های نوبتی شش ماهه آگهی شود و غفلت در انجام آن موجب مسئولیت خواهد بود مسئولیت تنظیم این دفتر باید رسماً به عهده یک نفر از کارمندان گذارده شود که در صورت غفلت و از قلم افتادن شماره ملکی، مورد مؤاخذه واقع شود.

فصل چهارم - در آگهی‌های نوبتی و تحدیدی و تعیین حدود املاک

ماده ۵۲ (مهم) - آگهی‌های نوبتی و تعیین حدود را اداره ثبت در یکی از جراید حوزه خود و یا در یکی از جرائد نزدیک‌ترین حوزه خود و یا در یکی از جرائد مرکز منتشر می‌نماید.

✓ مهم: آگهی‌های ثبتی (موضوع آگهی‌های نوبتی و تعیین حدود) در یکی از جراید حوزه ثبتی و یا نزدیک آن و یا مرکز منتشر می‌گردد.

ماده ۵۳ - آگهی‌های مربوط به هر بخش باید در روزنامه معینی منتشر شود که در آخر هر سال برای سال بعد از طرف اداره کل ثبت [سازمان] تعیین شده و به اطلاع عموم خواهد رسید.

✓ مهم: آگهی‌های نوبتی و تحدید حدود در روزنامه‌ای که در آخر سال برای سال بعد از طرف سازمان ثبت به اطلاع عموم می‌رسد منتشر می‌شود.

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

ماده ۵۶ (مهم) - حقوق ارتفاقی در آگهی‌های نوبتی ذکر نمی‌شود ولی باید در زیر آگهی‌ها قید کرد که حقوق ارتفاقی در موقع تعیین حدود در صورت مجلس منظور می‌گردد که اگر معترضی باشد مطابق مقررات در مدت سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس، دادخواست اعتراض بدهد.

✓ حق ارتفاق، حق عینی قائم به ملک است و اختصاص به زمین دارد و به طور معمول در دو ملک مجاور هم برقرار می‌شود و جدای از ملک قابل انتقال نیست.

✓ در آگهی نوبتی، از حقوق ارتفاقی چیزی آورده نمی‌شود.

✓ مهم: حقوق ارتفاقی ملک، باید در صورت مجلس تحدید حدود ذکر شود.

ماده ۵۷ - در پیش‌نویس آگهی‌های نوبتی باید مراقبت شود که کلمات، روشن و خوانا بوده و در اسامی درخواست‌کنندگان ثبت و شماره و اسم املاک اشتباهی نشود و لازم است اولین نسخه آگهی چاپ‌شده قبلاً در اداره ثبت با پیش‌نویس آگهی مطابقت شود و پس از غلط‌گیری به چاپ آن اقدام گردد. رؤسای ثبت و مدیر مجله رسمی مستقیماً مسئول صحت تنظیم و چاپ آگهی‌ها می‌باشند اولین نسخه آگهی که برای غلط‌گیری مقابله شده باید به نمونه (امضای) رئیس ثبت محل برسد و پس از چاپ آگهی‌ها در پرونده اداری بایگانی شود.

✓ در مورد انتشار آگهی نوبتی، مسئول صحت تنظیم و چاپ آگهی، رؤسای ادارات ثبت هستند.

ماده ۵۸ (مهم) - آگهی‌هایی که باید طبق ماده ۱۰ قانون ثبت در سی روز سه مرتبه منتشر شود انتشار آن در روز اول و پانزدهم و سی‌ام خواهد بود.

✓ مهم: در ثبت عمومی، آگهی‌های مقدماتی موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت، در سه نوبت - اول و پانزدهم و سی‌ام منتشر می‌شود. برای اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه که باید املاک آن ناحیه به ثبت برسد، آگهی، سه نوبت به فاصله ۱۵ روز یک بار منتشر می‌شود.

ماده ۵۹ (بسیار بسیار مهم) (اصلاحی سال ۱۳۲۸) - آگهی‌هایی که بر حسب دستور هیأت نظارت باید تجدید یا اصلاح شود در آخر فروردین و مهر هر سال ضمن آگهی‌های شش ماهه منتشر خواهد شد.

۱- درخواست‌های ثبت قبول شده در فروردین و اردیبهشت و خرداد هر سال، در اول مرداد همان سال؛ [مثلاً ملکی که در تاریخ ۱۳۷۸/۱/۲۰ اظهارنامه آن پذیرفته شده، تاریخ انتشار آگهی‌های نوبتی آن، ۱۳۷۸/۵/۱ و ۱۳۷۸/۶/۱ بوده است]

۲- درخواست‌های ثبت قبول شده در تیر و مرداد و شهریور هر سال، در اول آبان ماه همان سال؛ [مثلاً ملکی که در تاریخ ۱۳۷۶/۴/۱۲ قبول ثبت شده (اظهارنامه تنظیم گردیده)، تاریخ انتشار آگهی‌های نوبتی آن، ۱۳۷۶/۸/۱ و ۱۳۷۶/۹/۱ بوده است].

۳- درخواست‌های ثبت قبول شده در مهر و آبان و آذر هر سال، در اول بهمن همان سال؛ [برای مثال، باغ پلاک ۴۱/۷۱ که در تاریخ ۱۳۸۳/۷/۱۲ قبول ثبت شده؛ تاریخ انتشار اولین آگهی ماده ۱۱ قانون ثبت، ۱۳۸۳/۱۱/۱ بوده است].

۴- درخواست‌های ثبت قبول شده در دی و بهمن و اسفند هر سال، در اردیبهشت سال بعد. [برای نمونه، اظهارنامه یک باب خانه که در تاریخ ۱۳۷۱/۱۰/۴ پذیرفته شده، تاریخ انتشار آگهی‌های نوبتی آن، ۱۳۷۲/۲/۱ و ۱۳۷۲/۳/۱ بوده است].

تبصره ۱- آگهی‌هایی که طبق دستور هیأت نظارت باید تجدید شود ضمن آگهی‌های فوق در قسمت مخصوص با قید عنوان آگهی‌های اصلاحی منتشر می‌گردد.

تبصره ۲- هرگاه ملکی در موعد مقرر فوق آگهی نشده باشد باید در آگهی‌های سه ماهه بعدی منتشر گردد.

تبصره ۳- در مواردی که روز انتشار آگهی نوبت اول با تعطیل عمومی تصادف نماید باید نوبت اول آن آگهی بلافاصله روز بعد از تعطیل منتشر گردد و در این مورد، مبدأ مدت و اخواهی از همان روز انتشار اولین آگهی نوبتی خواهد بود.

ماده ۶۰ - در آگهی‌های نوبتی مفاد ماده ۱۷ قانون ثبت نیز باید قید شود.

✓ ماده ۱۷ ق.ث: هرگاه راجع به ملک مورد تقاضای ثبت، اگر کسی علیه متقاضی ثبت، قبل از انتشار اولین آگهی نوبتی دعوی مطرح نموده و دعوا در جریان است، این فرد باید ظرف مدت ۹۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی، گواهی دادگاه را مشعر بر جریان دعوا به اداره ثبت تسلیم نماید وگرنه حق او ساقط می‌شود.

ماده ۶۱ (مهم) - حتی‌الامکان برای هر ملکی نباید یک آگهی تجدید جداگانه تهیه کرد؛ املاکی که برای تجدید در نظر گرفته می‌شود باید به تعداد و با رعایت اهمیت ملک و استعداد نمایندگان لاقل برای ده الی بیست شماره از املاک شهری و اعیانی و قطعات مفروزه یک آگهی منتشر و متوالیاً تجدید شود مگر آنکه درخواست‌کننده ثبت در موقع تجدید تعیین حدود، هزینه آگهی و فوق‌العاده و هزینه سفر نماینده را (در صورتی که لازم باشد) به وسیله اداره پیردازد و نسبت به املاک مزروعی با رعایت اهمیت آن، باید یک یا چند روز، وقت تجدید آن را قرار دهند.

✓ **مهم:** زمانی که متقاضی درخواست نماید و هزینهٔ آگهی را بپردازد، آگهی تحدید حدود اختصاصی منتشر می‌شود.

ماده ۶۲ - در آگهی‌های تحدیدی نسبت به املاک مزروعی شماره‌های فرعی را نیز پس از شمارهٔ اصلی ملک می‌توان برای تعیین حدود قید و آگهی کرد.

ماده ۶۳ - پیش‌نویس آگهی موضوع مادهٔ ۹ قانون ثبت باید در ۶ نسخه تهیه و برای نمونه (امضاء) و انتشار به مرکز فرستاده شود.

✓ **مهم:** پیش‌نویس آگهی ثبت عمومی در ۶ نسخه تهیه و برای امضاء و انتشار به سازمان ثبت فرستاده می‌شود.

ماده ۶۴ - آگهی‌های مذکوره در مادهٔ ۵۹ باید تا ۱۵ روز قبل از انتشار به روزنامه‌هایی که برای انتشار آگهی تعیین شده رسیده باشد.

✓ منظور این ماده، آگهی‌هایی است که بر حسب دستور هیأت نظارت باید تجدید یا اصلاح شود.

ماده ۶۵ - برای قنوت باید در آگهی و صورت‌مجلس مبدأ و مظهر قنات و حقوق ارتفاقی اشخاص قید گردد.

ماده ۶۶ (مهم) - آگهی تحدیدی منتشر نخواهد شد مگر پس از نشر اولین آگهی نوبتی.

✓ **مهم:** آگهی تحدید حدود املاک، پس از انتشار اولین آگهی نوبتی منتشر می‌شود.

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

✓ **مهم:** روز تحدید حدود باید حداقل تا زمان انتشار آگهی تحدید حدود، بیست روز فاصله داشته باشد.

ماده ۶۸ (اصلاحی ۸/۱۱/۸۰) - عملیات تحدید حدود با رعایت مواد ۱۴ و ۱۵ قانون ثبت توسط نماینده به اتفاق نقشه‌بردار ثبت انجام خواهد شد. املاک و اراضی که قبلاً بدون نقشهٔ کامل تحدید حدود شده در صورتی که منجر به ثبت در دفتر املاک نگردیده باید نقشهٔ ملک طبق صورت‌مجلس تحدیدی به طور صحیح ترسیم شود.

ماده ۶۹ (مهم) - در صورتی که مالک و نمایندهٔ او غائب باشد و ملک، تحدید نشود باید مراتب در صورت‌مجلس ضمیمه قید و به نمونهٔ (امضای) حاضرین برسد. نمایندگان که برخلاف حقیقت به بهانهٔ غیبت مالک از تحدید ملکی خودداری کرده یا عمل، طبق ماده ۱۵ ممکن بوده و اقدام نشده باشد به دادگاه اداری، جلب خواهند شد.

ماده ۷۰ (اصلاحی ۸/۱۱/۸۰) - درخواست‌کننده یا نمایندهٔ او، حدود ملکی را که می‌خواهد ثبت کند به طور مشخص معرفی نموده و صاحبان املاک مجاور و دخالت‌کنندگان چنانچه ایراد و اعتراضی دارند بیان می‌نمایند.

ماده ۷۱ (مهم) - مستدعی ثبت فقط آبیه و اجزائی را می‌تواند در موقع تعیین حدود معرفی کند که داخل در حدود مندرجه در اظهارنامه باشد و نمایندهٔ عمل، باید معرفی مالک یا نمایندهٔ او را وقتی معتبر بشناسد که تصرفات او در قسمت معرفی شده محرز باشد و الا از تعیین حدود خودداری خواهد نمود.

✓ **مهم:** چنانچه ملک در هنگام تحدید حدود، در تصرف متقاضی نباشد با تنظیم صورت‌مجلس از تحدید حدود خودداری می‌شود.

ماده ۷۲ (اصلاحی ۸/۱۱/۸۰) - صورت‌مجلس تحدید حدود باید حاوی مطالب زیر باشد و به امضای نماینده و نقشه‌بردار و کلیهٔ حاضرین برسد:

۱ - تعیین روز و ماه و یا روزهایی که عملیات تحدید حدود در آن واقع شده.

۲ - نام و مشخصات محل اقامت اشخاصی که حضور داشته‌اند.

۳ - اشخاصی که اعتراض نموده‌اند.

۴ - ذکر حقوقی که دیگران در ملک مورد تحدید دارند و یا مورد تحدید در ملک دیگران دارد.

۵ - ذکر حدود و مشخصات با علامت و عده و نوع فواصل آنها و شماره‌های مجاورین.

۶ - ذکر عبارت آگهی تحدید حدود و شماره روزنامه‌ای که آگهی در آن درج شده و گواهی صحت انتشار آگهی و یا ذکر اشتباه در آگهی مزبور.

✓ مهم: حقوق ارتفاقی ملک باید در صورت مجلس تحدید حدود ذکر شود.

ماده ۷۳ - در صورت مجلس تحدید [حدود]، قلم‌زدن و کم و زیاد نمودن عبارات به کلی ممنوع است و اگر اصلاح و توضیحی لازم باشد زیر صورت مجلس نوشته شده به نمونه (امضای) حاضرین برسد و اگر بعضی از حاضرین نخواهند نمونه (امضاء) کنند این نکته در صورت مجلس قید می‌شود و کسانی که نمونه (امضاء) ندارند علامت انگشت خواهند گذاشت.

ماده ۷۴ (اصلاحی ۸/۱۱/۸۰) - باید به معترضین خاطرنشان شود که اعتراض خود را کتباً به اداره ثبت محل تسلیم نمایند و علاوه بر آن ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست به مرجع ذیصلاح قضائی تقدیم نمایند.

ماده ۷۵ (اصلاحی ۱۳۵۴/۷/۱۷) - در موقع تحدید حدود املاک باید نقشه کامل ملک به وسیله نقشه‌بردار ثبت ترسیم شود و حدود و مشخصات ملک با ذکر طول ابعاد و مساحت آن در صورت مجلس تحدید حدود قید گردد.

ماده ۷۶ - در صورتی که بتوان از روی حدود املاک مجاور، حدود ملکی را تعیین نمود تجدید آگهی و اخذ دو برابر حق‌الثبت مورد نخواهد داشت.

ماده ۷۷ - در مورد املاک مشاع که قسمتی از آن درخواست ثبت و قبلاً تحدید شده، چنانچه نسبت به بقیه درخواست ثبت شود، تحدید مجدد لازم نیست و همچنین در مواردی که املاک مجاور ملک مورد درخواستی کلاً تحدید شده باشد و درخواست‌کننده ثبت در اظهارنامه این موضوع را متذکر شود یا اداره مطلع گردد انتشار آگهی تحدیدی و عملیات تعیین حدود نسبت به آن ملک لازم نبوده و بر طبق حدود مجاورین به ثبت خواهد رسید.

✓ در مورد املاک مشاع که نسبت به قسمتی از آن، درخواست ثبت شد و تحدید حدود گردیده است در صورتی که متعاقباً نسبت به مابقی آن درخواست ثبت گردد، تحدید حدود، نیازی به حضور شرکاء و انتشار آگهی تحدیدی ندارد.

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

ماده ۷۹ - مقیاس نقشه در دهکده‌ها، پنج هزار یک، و در قراء و قصبات، ده هزار یک، و در فاصله‌هایی که حد غیرطبیعی مستقیم باشد، ممکن است با مقیاس ۲۰ هزار یک نقشه ترسیم شود.

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

✓ «زمین بیاض» زمینی است که ملک باشد (مباح نباشد) و کشت و زرع در آن نباشد اعم از اینکه ملک، زراعی یا غیر زراعی باشد.

✓ یک گز در قدیم معادل ۲۴ انگشت بود و اگر اراضی بیاض دارای حد فاصل باشند، نیازی به حفر پی در اطراف آن نمی‌باشد.

ماده ۸۱ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - هرگاه در وسط ملکی، اشخاص دیگری ملک داشته باشند نقشه قطعات مزبور هم ترسیم و در صورت مجلس تحدید حدود مراتب با ذکر موقعیت مکانی و حدود و مشخصات با طول اضلاع و مساحت تصریح خواهد شد.

ماده ۸۲ - نسبت به املاکی که در ثبت عادی تحدید شده و در ثبت عمومی آگهی نوبتی آن منتشر می‌شود باید در آگهی‌های تحدیدی برای آن ملک نیز وقت تحدید داد و روز مقرر، نماینده در محل حاضر شده در زیر صورت مجلس سابق بنویسد که از این تاریخ تا مدت سی روز اعتراض بر حدود و حقوق ارتفاقی پذیرفته می‌شود.

ماده ۸۳ (اصلاحی ۸/۱۱/۸۰) - پس از تسلیم صورت‌مجلس تحدیدی، مسئول اداره کتباً در زیر آن دستور ثبت در دفتر را می‌دهد.

ماده ۸۴ (اصلاحی ۸/۱۱/۸۰) - نمایندگان مُحَدَّد باید پس از خاتمه عملیات تحدیدی و ثبت صورت‌مجلس تعیین حدود، صورت‌مجلس مزبور را با پرونده‌های مجاورین تطبیق نموده و پس از تکمیل آن، پیش‌نویس سند مالکیت را تهیه و ضمیمه پرونده به شعبه بایگانی تسلیم نمایند. چنانچه معلوم شود که پرونده، ناقص تحویل شده، نماینده مسؤول، مورد تعقیب اداری واقع خواهد شد.

✓ پیش‌نویس سند مالکیت، پس از ختم عملیات تحدیدی تهیه می‌گردد.

ماده ۸۵ - نصف هزینه و فوق‌العاده نمایندگان را می‌توان در موقع عزیمت برای عملیات تحدیدی به عنوان پیش‌پرداخت داد و پرداخت بقیه موکول به تکمیل و تحویل پرونده‌ها و گواهی مدیر بایگانی است.

فصل پنجم - در اعتراض

ماده ۸۶ (اصلاحی ۸/۱۱/۸۰) (مهم) - در آگهی‌های نوبتی و تحدیدی قید می‌شود که اعتراض باید کتبی و مستقیماً به اداره ثبتی که آگهی را منتشر می‌کند تسلیم شود و معترض باید ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست به مرجع ذیصلاح قضایی تقدیم نماید؛ در غیر این صورت، متقاضی ثبت یا نماینده قانونی وی می‌تواند به دادگاه مربوطه مراجعه و گواهی عدم تقدیم دادخواست را دریافت و به اداره ثبت تسلیم نماید. اداره ثبت، بدون توجه به اعتراض، عملیات ثبتی را با رعایت مقررات ادامه می‌دهد. مبداء اعتراض به اصل ملک، تاریخ انتشار روزنامه‌ای است که اولین آگهی نوبتی در آن درج شده است و ادارات ثبت باید مراقبت نمایند تاریخ انتشار آگهی که در زیر آگهی هم قید شده با تاریخ انتشار روزنامه مطابق باشد.

تبصره (الحاقی ۸/۱۱/۱۳۸۰) - دادگاه‌ها در مورد دادخواست‌های مربوط به اصل و حدود و حقوق املاک پس از احراز اینکه اعتراض در مواعد مقرر به اداره ثبت مربوطه تسلیم شده و داخل مدت می‌باشد به موضوع رسیدگی و الا قرار مقتضی صادر می‌نماید.

✓ مهم: معترض به اصل ملک به جهت رسیدگی در مراجع قضایی، از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی، به مدت ۹۰ روز، اعتراض خود را به اداره ثبتی که آگهی نوبتی را منتشر می‌نماید تسلیم و از تاریخ تسلیم این اعتراض ظرف یک ماه در دادگاه طرح دعوا می‌نماید؛ به عبارت دیگر، معترضین علاوه بر تسلیم اعتراض در موعد مقرر مندرج در آگهی، باید ظرف یک ماه از تاریخ اعتراض، در دادگاه طرح دعوا نمایند. ✓ دادگاه عمومی (حقوقی) محل وقوع ملک، مرجع رسیدگی کننده به اعتراضات مربوط به درخواست ثبت ملک می‌باشد.

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

ماده ۸۹ (اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰) - اعتراض اعم از اینکه در مدت قانونی داده شده باشد یا خارج از مدت، باید گرفته و متصدی امر بلافاصله روی اظهارنامه ملک مورد اعتراض، در مورد هر اعتراض، مهری که کلمه «اعتراض» روی آن نقش شده باشد زده و با قید تاریخ، رسید به دهنده آن داده شود و همچنین در مواردی که گواهی نامه جریان دعوا به اداره ثبت تسلیم می‌شود باید طبق این ماده عمل شود.

✓ مهم: اعتراض به ثبت ملک (کلاً اعتراض به آگهی نوبتی) - چه در مهلت قانونی، چه خارج از مهلت - توسط اداره ثبت پذیرفته می‌شود و به دهنده آن، رسید تسلیم می‌کند. اگر دادخواست اعتراض به ثبت خارج از مهلت مقرر قانونی تقدیم گردد، رئیس ثبت، در ذیل دادخواست، نظر خود را اعلام نموده و از رئیس دادگاه عمومی (حقوقی) محل دعوت می‌نماید جهت بررسی موضوع در اداره ثبت حاضر و اعلام نظر نماید.

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

ماده ۹۱ (اصلاحی ۸/۱۱/۸۰) - در مورد گواهی نامه‌هایی نیز که مطابق ماده ۸۶ داده شده باشد متصدی امر بلافاصله روی اظهارنامه ملک در مورد هر گواهی مهری که جمله «تقدیم دادخواست» روی آن نقش شده باشد زده و با قید تاریخ، رسید به دهنده آن داده شود.

ماده ۹۲ (اصلاحی ۸/۱۱/۸۰) - مسؤول اداره ثبت نسبت به اعتراض‌هایی که خارج از مدت داده می‌شود نظر خود را در زیر برگ اعتراض نوشته و در نشست اداری طبق ماده ۱۶ قانون ثبت مطرح می‌نماید تا تکلیف قطعی آن معین گردد.

ماده ۹۳ (اصلاحی ۸/۱۱/۸۰) - در مورد گواهی نامه‌هایی نیز که مطابق ماده ۱۷ قانون ثبت داده شده و به نظر اداره، خارج از مدت می‌باشد مدلول مواد ۸۹ و ۹۰ و ۹۲ در آن قسمتی که راجع به گرفتن گواهی نامه و دادن رسید و مهر اعتراض، مقرر است رعایت خواهد شد.

✓ مقصود از «گواهی نامه‌هایی که مطابق ماده ۱۷ قانون ثبت داده شده»، مواردی است که بین متقاضی ثبت و کسی که می‌خواهد بر تقاضای ثبت اعتراض نماید قبل از انتشار اولین آگهی نوبتی دعوی در خصوص همان ملک در دادگاه اقامه شده و در جریان باشد. در این خصوص، نیازی به دادن دادخواست اعتراض مجدد نیست؛ در این موارد، معترض، «گواهی دادگاه مبنی بر جریانی بودن پرونده» را ظرف ۹۰ روز به اداره ثبت محل تسلیم می‌نماید.

ماده ۹۴ - دادخواست‌هایی که از طرف دارائی بر ثبت املاک اشخاص یا از طرف اشخاص نسبت به مورد تقاضای دارائی تسلیم شود باید به وسیله دفتر اداره کل ثبت به دیوان محاکمات دارائی فرستاده شود.

✓ مقصود از «اداره کل ثبت» در اینجا «سازمان ثبت» است و منظور از «دیوان محاکمات دارائی» چون مرجع رسیدگی به تظلمات و شکایات می‌باشد «دادگستری» می‌باشد، «دادگاه‌های عمومی (حقوقی)» است.

ماده ۹۵ (اصلاحی مورخ ۱۳۳۴/۹/۱۱) - در مواردی که پرونده‌های ثبتی املاک و یا دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق از نظر رسیدگی مقامات صلاحیت‌دار قضایی دادگستری مورد احتیاج این مقامات باشد مدیر ثبت یا سردفتر، پرونده یا دفتر مورد احتیاج را به وسیله یکی از کارمندان به آنجا فرستاده و مقامات مذکور پس از اقدامی که برای حفظ آثار مورد نظر لازم است بلافاصله پرونده یا دفتر را به وسیله آورنده عودت می‌دهند مگر اینکه باقی بودن پرونده یا دفتر مزبور را ضروری تشخیص دهند و مطابق قانون چنین اجازه‌ای به مقام صلاحیت‌دار قضایی داده شده باشد که در این صورت می‌تواند به مسئولیت خود با تعیین مدتی که وجود پرونده یا دفتر لازم است پرونده یا دفتر را نگاه داشته و پس از رفع احتیاج فوراً به اداره ثبت یا دفترخانه مربوطه اعاده دهند.

ماده ۹۷ (اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰) - رئیس دادگاه با دعوت اداره ثبت در غیر ساعت اداری و در موقعی که با موافقت مسؤول اداره ثبت معین می‌شود در اداره ثبت حاضر و در موضوع اعتراض‌های مذکور در ماده ۹۲ و گواهی نامه مذکور در ماده ۹۳ رسیدگی و زیر برگ اعتراض یا گواهی نامه کتباً اظهار نظر می‌نماید. مسؤول ثبت یا نماینده او نیز در این نشست حضور خواهد داشت.

✓ این ماده در مورد «اعتراض به ثبت» و «ارائه گواهی نامه جریان دعا» خارج از مهلت مقرر قانونی است که رئیس دادگاه عمومی (حقوقی) به آن رسیدگی می‌نماید؛ نظر وی چه مؤید نظر رئیس ثبت محل باشد چه بر خلاف آن، قاطع است؛ یعنی اگر نظر رئیس ثبت را مبنی بر خارج از موعد بودن اعتراض به ثبت یا گواهی نامه جریان دعا تأیید نماید، پرونده اعتراض، بایگانی می‌شود و عملیات ثبتی ادامه نمی‌یابد و اگر اعتراض را داخل در مهلت قانونی بداند، دستور رسیدگی به پرونده را می‌دهد.

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

✓ کسانی که در مورد حبس، حق اعتراض دارند: حبس یا عام‌المنفعه است که «متصدی حبس» حق اعتراض دارد یا به نفع اشخاص معین است که «متصدی امور حبس» یا «هر یک از محبوس‌لهم» حق اعتراض دارند.

ماده ۱۰۰ - در موقوفات خاصه، متولی و هر یک از موقوف‌علیه‌هم و در حبس به نفع اشخاص معین، متصدی امور حبس و هر یک از محبوس‌لهم می‌توانند برای حفظ منافع وقف یا حبس دادخواست اعتراض بدهند. حق مزبور را ناظر وقف نیز اگر باشد دارا می‌باشد و اعتراضی که باید برای حفظ منافع «ثُلث باقی» داده شود به عهده وصی یا ناظر ثلث می‌باشد و در «ثُلث غیر باقی» کسانی نیز حق اعتراض دارند که بعد از خروج ملک از حالت ثلث در آن ملک ذی حق می‌شوند.

✓ کسانی که در مورد ثلث، حق اعتراض دارند: ثلث یا باقی است که «وصی» یا «ناظر» حق اعتراض دارد، یا غیر باقی است که «وصی» یا «ناظر» یا «کسی که بعد از خروج ملک از حالت ثلث در آن ملک ذی حق می‌شود» حق اعتراض دارد.

ماده ۱۰۱ (بسیار بسیار مهم) - در موردی که ملکی مورد اعتراض واقع شود اعم از اینکه مستدعی ثبت به اعتراض معترض تمکین کند یا در دادگاه محکوم شود معترض محکوم‌له، جانشین مستدعی شناخته شده و چنانچه مانع دیگری نباشد ملک طبق حکم نهایی دادگاه، ثبت خواهد گردید و محتاج به آگهی مجدد به نام معترض نخواهد بود.

✓ بسیار مهم: در صورتی که معترض ثبتی در دادگاه طبق حکم نهایی، حاکم شود، محکوم‌له، جانشین مستدعی ثبت می‌شود و عملیات، به نام او ادامه می‌یابد. به عبارت بهتر، هرگاه حکم نهایی دادگاه به نفع معترض صادر شود، معترض، قائم‌مقام مستدعی ثبت محسوب و عملیات به نام وی ادامه می‌یابد. مثلاً نسبت به پلاک‌های ۷/۱۲ آگهی‌های نوبتی منتشر شده و شخصی به تقاضای ثبت مزبور، اعتراض نموده و حکم نهایی به نفع معترض صادر شده است؛ در این صورت، معترض، جانشین متقاضی می‌شود و عملیات ثبتی به نفع او ادامه می‌یابد؛ در این حالت، بعد از ختم عملیات ثبتی، سند مالکیت به نام معترض صادر می‌گردد.

ماده ۱۰۲ (مهم) - در مواردی که قبل از اعتراض، پس از خاتمه مدّت قانونی، مستدعی ثبتی بدون اینکه مطابق مقررات، انتقالی واقع شود گواهی کند که تمام یا قسمتی از ملک مورد تقاضای او در موقع تقاضا متعلق به دیگری بوده آن مقدار، از مورد تقاضای او خارج و مجدداً از مالک واقعی آن، تقاضای ثبت پذیرفته خواهد شد.

✓ مهم: در مواردی که قبل از اعتراض و پس از خاتمه مدّت قانونی، متقاضی ثبت گواهی کند که آن ملک، متعلق به دیگری بوده، آن ملک از مورد تقاضای او خارج و مجدداً از مالک آن، تقاضای ثبت می‌شود.

فصل ششم - در ثبت املاک در دفتر املاک و ثبت انتقالات ملک

ماده ۱۰۳ - پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت، مسئول دفتر ثبت، ملک را با مشخصات زیر در دفتر املاک وارد نموده و به نمونه (امضای) مدیر ثبت یا کارمندی که از طرف وزارت دادگستری برای نمونه کردن دفتر و برگ‌های مالکیت مجاز است می‌رساند:

۱- شماره ملک.

۲- تاریخ ثبت ملک در دفتر املاک.

۳- اسم و نام خانوادگی و شماره شناسنامه و محل صدور آن و محل اقامت و تابعیت مالک.

۴- نوع و مشخصات ملک و محل وقوع و اجزاء و متعلقات آن.

۵- حدود ملک.

۶- بهای ملک.

۷- حقوق عینی که اشخاص در آن ملک دارند با اسامی صاحبان حقوق و همچنین حقوق ارتفاقیه که برای ملک مورد ثبت در املاک مجاور و یا برای املاک مجاور در ملک مورد ثبت موجود است.

✓ ثبت ملک در دفتر املاک، بعد از اتمام عملیات مقدماتی ثبت صورت می‌گیرد.

ماده ۱۰۴ (اصلاحی ۱۳۲۴) (مهم) - در موقع انتقال تمام یا قسمتی از ملک ثبت شده و یا واگذاری حقی نسبت به عین ملک، سند معامله در دفتر اسناد رسمی، ثبت و خلاصه آن در دفتر املاک، زیر ثبت ملک به طریق آتی ثبت می‌شود.^{۱۱}

۱- هر گاه معامله راجع باشد به انتقال قطعی تمام ملک سردفتر انتقال را در صفحات مخصوص به انتقالات سند مالکیت قید و امضاء کرده و به منتقل‌إلیه تسلیم می‌نماید و مادام که در صفحات انتقالات جا دارد سند مالکیت بنام منتقل‌إلیه تجدید نخواهد شد.

۲- اگر انتقال راجع به قسمتی از ملک مفروزاً یا مشاعاً باشد، خروج آن را از مالکیت مالکِ اولی به نحوی که به منزله ذکر خلاصه معامله نیز محسوب شود با مُرکبِ قرمز در زیر ثبت ملک یا در ستون ملاحظات به این شرح «یک دانگ مشاع یا دو دانگ مفروز یا دو هزار گز از ملک بالا را آقای مالک به موجب سند شماره به آقای منتقل کرده و در صفحه این دفتر یا دفتر متمم شماره ثبت و از مالکیت مالکِ بالا خارج گردید» قید و سپس مورد انتقال را اگر مشاع است به نحو ثبت املاک مشاعه و اگر مفروز است به طور یک ملک مستقل با تمام مشخصات و حدود و بها و حقوق در صفحه معینی از دفتر اصلی یا متمم ثبت و در ملاحظات ثبت آن نیز یادداشت نمایند که اصل ملک در صفحه دفتر ثبت شده یا مورد ثبت از ملک شماره که در صفحه ثبت شده افزای شده است.

۳- هرگاه نسبت به هر یک از ۲ قسمت املاک بالا انتقالاتی به طور شرطی و رهنی یا قطعی واقع شود به وفق معمول سابق، خلاصه آن را در زیر ثبت ملک، ثبت و فسخ و فک را نیز در موقع خود در مقابل همان قسمت در ستون ملاحظات دفتر یادداشت نمایند و به همین طریق، خلاصه کلیه معاملات راجعه به عین ملک مزبور در دفتر املاک به ترتیب تاریخ، زیر یکدیگر ثبت خواهد شد.

در موارد بالا، سردفتر، خلاصه معامله را در برگ مخصوصی که برای این کار تهیه شده در دو برگ نوشته و یک برگ را به منتقل‌إلیه تسلیم و دیگری را به دفتر املاک حوزه ثبت ملک ارسال می‌دارد خلاصه مذکور علاوه بر نمونه (امضای) متعاملین باید به نمونه سردفتر و نماینده ثبت (چنانچه نماینده داشته باشد) رسیده باشد.

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

شخصی هم که نسبت به عین ملک، حقی به او واگذار شده باید برگ‌گی که به او داده شده است به دفتر املاک حوزه تسلیم نموده و در صورتی که قبلاً به طریق نامبرده بالا در زیر ثبت ملک، ثبت نشده باشد ثبت آن را تقاضا نماید.

در موقع فسخ معاملات نیز باید سردفتر لاشه سند باطل شده و آگهی فسخ را به اداره ثبت بفرستد تا در ملاحظات دفتر املاک قید شود.

هرگاه معامله راجع باشد به انتقال قطعی تمام ملک ثبت شده، سردفتر انتقال را در صفحات مخصوص به انتقالات سند مالکیت قید و نمونه کرده و به منتقل‌إلیه تسلیم می‌نماید و مادام که در صفحات انتقالات جا دارد سند مالکیت بنام منتقل‌إلیه تجدید نخواهد شد.

در مواردی که معامله راجع به انتقال یک قسمت از ملک باشد خلاصه آن باید در صفحات مخصوص به انتقالات سند مالکیت قید و نمونه گردیده و سند مزبور به ناقل مسترد گردد و در این صورت منتقل‌إلیه می‌تواند به اداره ثبت حوزه وقوع ملک مراجعه کرده و برای خود سند مالکیت مستقلی بگیرد.

^{۱۱} طبق ماده ۷ قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳ کلیه دفاتر موضوع قانون ثبت اسناد و املاک باید به شکل الکترونیکی تبدیل بشوند، بنابراین تکالیف مقرر در مورد شکل ثبت و تنظیم دفاتر کاغذی در قوانین و مقررات، از این جهت موضوعاً منتهی شده‌اند.

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

در موارد صلح‌های محاباتی با حق خیار فسخ و یا استفاده از سود و غیره برای مصالح نسبت به املاک ثبت شده مطابق خلاصه معامله با قید حق خیار و سایر حقوق منظور شده به نام متصالح در دفتر، ثبت و سند مالکیت صادر می‌شود و در صورت فسخ از طرف مصالح و یا انقضای مدت خیار یا اسقاط حق مذکور مراتب در دفتر و در برگ‌های مالکیت قید می‌شود.

✓ **مهم:** سند مالکیت در صلح محاباتی با حق فسخ اینگونه است که سند مالکیت با قید حق فسخ مصالح به نام متصالح صادر و تسلیم می‌شود. (صلح محاباتی یعنی خانه‌ام را به همسر می‌دهم در ازای یک پاکت بهمن)

✓ **مهم:** نسبت به «املاک ثبت شده و املاک ثبت نشده دارای شماره ملک که از طرف اداره ثبت معین شده است» خلاصه سند معامله تنظیم می‌شود.

✓ **مهم:** در موقع فسخ معاملات، سردفتر، لاشه سند باطل شده و آگهی فسخ را به اداره ثبت می‌فرستد.

ماده ۱۰۴ مکرر (الحاقی ۱۳۲۴/۷/۲۵) - چنانچه پس از ثبت ملک در دفتر املاک، مالک آن به موجب سند رسمی قراردادی نماید که بالنتیجه اعیان احداثی در آن ملک به ملکیت طرف قرارداد که مجاز در احداث اعیانی بوده مستقر گردد خلاصه سند قرارداد او را باید در ستون انتقالات سند مالکیت و ذیل ثبت ملک قید نمود و مالک اعیانی پس از انجام عمل می‌تواند سند مالکیت آن را از اداره ثبت بخواهد. اداره ثبت، وقت معاینه محل و تعیین حدود و حقوق ارتفاقی اعیانی را به مالک عرصه و مجاورین اخطار می‌نماید و در وقت مقرر، صورت مجلس معاینه را تنظیم که هرگاه اختلافی نباشد با دریافت حق الثبت انتقال، سند مالکیت اعیانی را صادر خواهد نمود و در صورت بروز اختلاف و ارائه گواهی رجوع به دادگاه از تاریخ تنظیم صورت مجلس تا ۳۰ روز از صدور سند مالکیت تا صدور حکم نهایی خودداری می‌شود.

ماده ۱۰۵ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - در مواردی که سند مالکیت جدید صادر می‌شود باید سند مالکیت اولی باطل شده، در پرونده مربوطه بایگانی و در مورد انتقال ملک به ورثه باید بعد از احراز انحصار وراثت و بسمت ورثه نسبت به مورث، خلاصه مفاد و شماره گواهینامه دادگاه [در حال حاضر، «شورای حل اختلاف»] راجع به حصر وراثت در ملاحظات دفتر قید و در زیر ثبت اولیه ملک، سهم یکی از ورثه ثبت و سهام بقیه وراثت در دفتر جاری ثبت شود و چنانچه مالک پس از خاتمه جریان ثبتی و قبل از ثبت ملک در دفتر املاک، فوت شود حصه هر یک از ورثه از ملک طبق مقررات به طریقی که در تصدیق انحصار وراثت معین شده یا بین ورثه مذکور در تصدیق انحصار وراثت توافق حاصل شده باشد با قید انتقال از مورث متوفی، ثبت می‌شود و دیگر ثبت ملک مستقلاً به نام مورث لازم نخواهد بود.

تبصره ۱ (الحاقی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - هرگاه ورثه متوفی یا قائم مقام یا نماینده قانونی آنها تقاضای پرداخت بهای رُبع یا ثمن اعیانی [و عرصه] زوجه متوفی را از اداره ثبت بنمایند؛ مسئول ثبت محل، کارشناس رسمی دادگستری را برای ارزیابی تعیین می‌کند تا کارشناس، بهای عادلۀ اعیانی [و عرصه] را با لحاظ ماده ۹۴۷ قانون مدنی [در حال حاضر، «مواد ۹۴۶ و ۹۴۸ قانون مدنی»] و سایر مقررات معین نماید. ورثه می‌توانند بهای مذکور را به حساب سپرده ادارات ثبت تودیع نمایند. اداره ثبت، بهای تعیین شده ملک را به ذینفع ابلاغ واقعی می‌کند و چنانچه ذینفع فاقد نشانی باشد یا نشانی تعیین شده موافق با واقع نباشد مراتب در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار فقط یک مرتبه آگهی خواهد شد. در آگهی مزبور و همچنین در اخطاریه حسب مورد باید تصریح شود که ذینفع جهت اخذ سپرده مذکور به اداره مربوطه مراجعه نماید و در

صورتی که مدعی تضییع حق باشد ظرف مدت یک ماه پس از رؤیت اخطار یا انتشار آگهی می‌تواند به دادگاه صالحه مراجعه و گواهی طرح دعوی را به اداره ثبت محل ارائه نماید.

تبصره ۲ (الحاقی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - هرگاه ظرف مدت مرقوم، گواهی طرح دعوی تسلیم نشود اداره ثبت، سند مالکیت ملک را بدون استثناء بهای اعیانی [و عرصه] صادر خواهد نمود و در صورت وصول گواهی طرح دعوی در مدت مزبور، صدور سند مالکیت به شرح فوق موکول به صدور حکم نهائی است. هزینه ارزیابی و آگهی به عهده متقاضی است.

✓ **مهم:** ماده ۹۴۷ قانون مدنی به موجب «قانون اصلاح موادی از قانون مدنی (مصوب ۱۳۸۷)» حذف شده است و مواد ۹۴۶ و ۹۴۸ این قانون اصلاح شده است. طبق ماده ۹۴۶ قانون مدنی اصلاحی ۱۳۸۷/۱۱/۶، زوجه در صورت فرزنددار بودن زوج، یک‌هشتم (ثمن) از عین اموال منقول و یک‌هشتم از قیمت اموال غیر منقول - اعم از عرصه و اعیان - ارث می‌برد و در صورتی که زوج فرزندی نداشته باشد، زوجه، یک‌چهارم (ربع) به ترتیب فوق ارث می‌برد.

✓ **مهم:** در صورتی که ورثه یا قائم‌مقام یا نماینده قانونی آنها تقاضای پرداخت بهای رُبع یا ثمن اعیانی [و عرصه] زوجه متوفی را بنمایند تا سند مالکیت بدون استثنای بهای اعیانی [و عرصه] صادر شود، به اداره ثبت محل، مراجعه تا مسئول اداره، کارشناسی رسمی دادگستری را برای ارزیابی اعیان [و عرصه] تعیین و بهای آن را به صندوق ثبت تودیع نماید.

✓ مطابق ماده ۹۴۸ قانون مدنی (اصلاحی ۱۳۸۷) «هرگاه ورثه از اداء قیمت امتناع کنند زن می‌تواند حق خود را از عین اموال استیفاء کند.»

ماده ۱۰۶ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - در مواردی که مطابق ماده ۱۰۴، سند مالکیت جدید داده می‌شود، بر اساس مقررات، هزینه قانونی سند مالکیت جدید دریافت خواهد شد. در صورتی که املاک بعد از ثبت در دفتر املاک به قطعات مفروزه یا آپارتمان تفکیک شود، در صورت درخواست مالک یا مالکین، اداره ثبت، مطابق صورت‌مجلس تفکیکی یکی از قطعات را در زیر ثبت ملک و بقیه را در صفحه یا صفحات دفتر جاری یا دفتر متمم، ثبت نموده و با ابطال سند مالکیت اولیه، در مورد هریک از قطعات مفروزه یا آپارتمان‌ها سند مالکیت تفکیکی و جداگانه صادر خواهد شد.

ماده ۱۰۷ - املاک موقوفه پس از ثبت در دفتر املاک، در دفتر ثبت موقوفات نیز به ترتیب و در زیر یکدیگر ثبت خواهد شد و در دفتر مزبور احتیاج به گذاردن صفحات سفید نخواهد داشت. املاک مورد ثلث باقی نیز در دفتر مزبور به ثبت خواهد رسید.

✓ املاک موقوفه در «دفتر املاک» و سپس در «دفتر ثبت موقوفات» ثبت می‌گردند و در دفتر اخیرالذکر، نیازی به در نظر گرفتن صفحات خالی برای آن نخواهد بود.

ماده ۱۰۸ - نمونه [یا همان «امضای»] دفتر املاک باید با دست به عمل آید و نمونه مهری ممنوع است.

ماده ۱۰۹ - املاکی که از جهت بنا، مفروز و از حیث صحن و غیره، مشاع است طبق ماده ۳ در دفتر املاک برای هر سهمی ۳ صفحه تشخیص داده می‌شود و انتقالات هر سهمی، زیر ثبت همان قسمت، ثبت و حدود و مشخصات و حقوق ارتفاقی قسمت مشاع را در زیر ثبت سهم اولی قید و در بقیه سهام و صفحات ذکر شماره صفحه اولیه کافی خواهد بود.

ماده ۱۱۰ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۷) - هرگاه ملک مشاع در نتیجه انتقالات به یک نفر منتقل شود، در صورت تقاضای مالک در ملاحظات هر یک از صفحات ثبت مربوط به سهام مالکین مراتب ذکر می‌شود و انتقال مزبور در زیر ثبت آخرین سهم با رعایت مقررات بالا ثبت و اسناد مالکیت اولیه باطل و یک جلد سند مالکیت جدید صادر شود.

ماده ۱۱۱ (اصلاحی ۱۳۲۴/۷/۲۵) - ثبت انتقالات قهری به نام ورثه در دفتر املاک مجانی است و حق الثبت به آنان تعلق نمی‌گیرد.

✓ **مهم:** انتقالات قهری ملک به نام ورثه در دفتر املاک از حق الثبت معاف است.

ماده ۱۱۲ - برای حقوق ارتفاقی که برای اشخاص در سند مالکیت غیر قید شده است صاحبان حقوق می‌توانند طبق ماده ۱۲۴ و ۱۲۵ قانون ثبت، گواهی‌نامه بگیرند.

ماده ۱۱۳ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۷) - برای هر شخصی از هر شماره ملک باید یک جلد سند مالکیت جداگانه صادر شود.

ماده ۱۱۴ - هرگاه ملک مشاع از طرف چند نفر درخواست ثبت شده و قبل از ثبت، ملک به یک نفر منتقل شود با تذکر به اسامی متقاضیانی که ملک به نام آنها آگهی شده و انتقال داده‌اند به نام منتقل‌آلیه در یک جا ثبت شده و سند مالکیت تمام ملک صادر می‌گردد.

ماده ۱۱۵ - در املاک مشاع برای هر یک [از شرکاء] نسبت به سهم او، یک سند مالکیت صادر خواهد شد.

✓ برای هر شخص از هر شماره ملک باید یک جلد سند مالکیت صادر شود.

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

✓ در ثبت اعیان املاک مزروعی برای هر یک شماره، دو صفحه دفتر املاک در نظر گرفته می‌شود.

ماده ۱۱۷ - تغییر در وضعیت املاک ثبت شده، مستلزم تغییر سند مالکیت نیست مگر در مورد انتقال تمام یا قسمتی از آن که در این مورد، سند تازه به نام منتقل‌آلیه با ذکر مشخصات معامله صادر خواهد گردید.

ماده ۱۱۸ - در قسمت املاک مشاع که یک قسمت از آن در ثبت عادی بدون ذکر شماره املاک مجاور ثبت شده و برای بقیه در ثبت عمومی سند مالکیت صادر می‌شود بایستی شماره املاک مجاور در ثبت سهام اخیر قید و در ملاحظات ثبت سهم اولیه نیز تصریح شود و در صورتی که تمام سهام ملک مشاع بدون قید شماره املاک ثبت شده باشد در موقع انتقال و صدور سند مالکیت تازه بایستی شماره املاک مجاورین قید گردد و همچنین [است] نسبت به هر ملکی که در ثبت عادی، سند آن صادر شده است.

ماده ۱۱۹ - املاک مشاعی که سهام مالکین یک قسمت از آن توأماً در یک جا ثبت و سند مالکیت صادر شده و بقیه سهام در ثبت عمومی، سند مالکیت صادر می‌شود قسمت ثبت شده به حالت اول باقی ولی برای سهم هر یک از شرکای بعدی، سه صفحه سفید تخصیص و در ملاحظات ثبت هر یک از سهام، شماره صفحات ثبت سایر سهام ذکر می‌شود.

ماده ۱۲۰ (بسیار بسیار مهم) (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - در مواردی که مالک به علت از بین رفتن یا گم شدن سند مالکیت، تقاضای صدور المثالی سند مالکیت می‌نماید بایستی طریق از بین رفتن یا گم شدن سند را کتباً به اداره ثبت محل اعلام و استشهاده‌ای (که نمونه آن را سازمان ثبت اسناد و املاک کشور چاپ نموده و دو برگ برای تنظیم و تکمیل به درخواست کننده داده می‌شود)، مبنی بر شهادت و اظهار اطلاع حداقل سه نفر که هویت و امضای آنها به گواهی یک نفر از شهود مذکور رسیده و هویت و امضای نامبرده به گواهی نیروی انتظامی محل یا یکی از دفاتر اسناد رسمی رسیده باشد ضمیمه نماید. اداره ثبت پس از وصول درخواست‌نامه و برگ استشهاد باید نخست آن را ثبت و در دفتر املاک منعکس کند و سپس مراتب را طی بخشنامه‌ای به دفاتر اسناد رسمی اعلام کند و در محل‌هایی که از رایانه استفاده می‌شود صدور بخشنامه مزبور ضرورت نداشته و بایستی موضوع را به متصدی رایانه ابلاغ نمایند و پس از آن به هزینه درخواست کننده مراتب را یک نوبت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار یا یکی از روزنامه‌هایی که آگهی‌های ثبتی در آن درج می‌شود آگهی کند. در صورتی که تا ده روز از تاریخ انتشار آگهی، اعتراضی نرسیده یا در صورت اعتراض، اصل سند مالکیت یا سند معامله ارائه نشده باشد. اداره ثبت اقدام به صدور المثالی سند مالکیت خواهد نمود و در مواردی هم که مندرجات صفحه یا صفحات سند مالکیت مفقود گردیده می‌بایست المثالی صادر گردد.

سند مالکیت المثالی حاوی کلیه مندرجات سند مفقودی است. (ذکر اسناد شرطی و رهنی که فسخ و یا فک شده ضرورتی ندارد.) در آگهی که در روزنامه منتشر می‌شود باید مطالب زیر قید شود:

۱ - نام و نام خانوادگی مالک.

۲ - شماره پلاک و بخش و محل وقوع ملک.

۳ - خلاصه ادعای از بین رفتن یا گم شدن سند مالکیت.

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

۵ - تذکر به اینکه هرکس نسبت به ملک مورد آگهی معامله‌ای کرده که در قسمت ۴ ذکر نشده یا مدعی وجود سند مالکیت نزد خود می‌باشد، باید تا ده روز پس از انتشار آگهی به ثبت محل مراجعه و اعتراض خود را ضمن ارائه اصل سند مالکیت یا سند معامله تسلیم نماید و اگر ظرف مهلت مقرر اعتراضی نرسد و یا در صورت اعتراض، اصل سند مالکیت یا سند معامله ارائه نشود اداره ثبت، المثانی سند مالکیت را طبق مقررات صادر و به متقاضی تسلیم خواهد کرد. (در صورت ارائه سند مالکیت یا سند معامله، صورت مجلس مبنی بر وجود آن نزد معترض در دو نسخه تنظیم و یک نسخه آن به متقاضی المثنی تسلیم و اصل سند به ارائه‌دهنده مسترد می‌شود.) در صورتی که در آگهی مذکور اشتباهی رخ دهد تشخیص اشتباه و صدور دستور رفع اشتباه به عهده مسئول اداره کل ثبت اسناد و املاک استان مربوط خواهد بود.

تبصره ۱ (الحاقی ۱۳۲۳/۱۱/۱۷ و اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - اداره ثبت مکلف است هنگام صدور المثنی سند مالکیت، مراتب را به دفاتر حوزه خود کتباً اعلام و متذکر شود که هر موقع نسبت به پلاک موضوع المثنی سند مالکیت بخواهند هرگونه سند معامله‌ای تنظیم نمایند (اعم از اینکه به استناد اصل سند مالکیت باشد یا المثنی) جریان ثبتی ملک را استعلام و سپس در صورت نبودن مانع اقدام به تنظیم و ثبت معامله کنند. هر یک از دفاترخانه‌ها مکلفند دفتری برای ثبت شماره پلاک این قبیل املاک داشته باشند که در موقع تنظیم اسناد به آن مراجعه نموده در صورتی که مورد معامله از املاکی باشد که نسبت به آن، سند مالکیت المثنی صادر شده باید قبلاً جریان ثبتی ملک را استعلام و در صورت نبودن مانعی اقدام به تنظیم سند بنمایند و در محلهایی که از رایانه استفاده می‌شود نیاز به اعلام موضوع به دفاتر اسناد رسمی نمی‌باشد، ولی دفاتر با توجه به سند مالکیت المثنی در موقع انجام معامله باید جریان ثبتی را استعلام و سپس در صورت نبودن مانع اقدام به تنظیم و ثبت معامله نمایند.

تخلف از رعایت دستور فوق، مستلزم کیفر درجه سه به بالا [انفصال‌ها] مقرر در ماده ۳۸ قانون دفاتر اسناد رسمی [و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵ با آخرین اصلاحات تا تاریخ ۱۴۰۱/۶/۲] است.

تبصره ۲ (الحاقی ۱۳۲۳/۱۱/۱۷ و اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - در مواردی که سند مالکیت در يد ثالث بوده و دادگاه، حکم به استرداد آن می‌دهد و با صدور اجرائیه نیز استرداد سند مالکیت مقدور نمی‌شود مالک می‌تواند با اخذ گواهی از دادگاه صادرکننده حکم و تسلیم آن به اداره ثبت مربوطه تقاضای صدور سند مالکیت المثنی بنماید. در این مورد، ارائه فرم استشهاد و انتشار آگهی فقدان سند مالکیت ضرورت نداشته، اداره ثبت باید با رعایت تبصره یک طبق گواهی دادگاه مبادرت به صدور المثنی بنماید.

تبصره ۳ (الحاقی ۱۳۲۳/۱۱/۱۷ و اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - هرگاه بعضی از ورثه با تسلیم رونوشت گواهی انحصار وراثت و سایر مدارک ضروری، صدور سند مالکیت سهمیه خود را از ماترک مورث تقاضا نمایند و اعلام بدارند که سند مالکیت مورث نزد احد از وراث است که از ابراز و تسلیم آن به وارث یا اداره ثبت خودداری می‌نماید. اداره ثبت مکلف است پس از اخطار به شخص مذکور و انقضای مدت ده روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه مراتب را یکبار در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار آگهی نماید. چنانچه دارنده سند مالکیت، بدون مجوز قانونی ظرف مهلت معین شده در آگهی، سند مورد مطالبه را تسلیم ننماید، [اداره ثبت] سند مالکیت وراث متقاضی را با رعایت کلیه مقررات قانونی صادر و تسلیم خواهد کرد و بلافاصله طی بخشنامه‌ای به کلیه دفاتر اسناد رسمی اعلام خواهد نمود که هر موقع، سند مورث ابراز گردید آن را اخذ و برای اقدام به اداره ثبت ارسال دارند.

تبصره ۴ (الحاقی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - در مواردی که سند مالکیت به نام دولت صادر گردیده و یا سند مالکیت به نام دیگری صادر و بعداً به دولت منتقل شده باشد و مرجع ذیربط به علت از بین رفتن یا گم شدن سند مالکیت مربوطه با گواهی وزارت دارائی و امور اقتصادی تقاضای صدور المثانی سند مالکیت مفقوده را می‌نماید، از شمول این ماده مستثنی است.

تبصره ۵ (الحاقی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - هرگاه به علت ریختن جوهر یا سوختگی یا پارگی و یا جهات دیگری قسمتی از سند مالکیت از بین رفته باشد و یا قابل استفاده نباشد اداره ثبت با انجام تشریفات مقرر در این ماده اقدام به صدور المثانی سند مالکیت خواهد نمود و سند مالکیت ناقص را باطل و در پرونده بایگانی می‌نماید.

تبصره ۶ (الحاقی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - در صورت اعلام کتبی مالک مبنی بر پیداشدن سند مالکیت اولیه، چنانچه با سند مالکیت المثنی، معامله‌ای انجام نشده باشد، سند مالکیت المثنی باطل و مراتب، پیرو بخشنامه مربوط، به دفاتر اسناد رسمی تابعه اعلام گردد و چنانچه با سند مالکیت المثنی معامله‌ای انجام شده باشد، سند مالکیت اصلی اخذ و پس از ابطال در پرونده ثبتی مربوط ضبط گردد.

✓ **مهم:** سند مالکیت المثنی، حاوی کلیه مندرجات سند مفقودی است غیر از اسناد شرطی و رهنی که فسخ یا فک شده‌اند.

✓ **مهم:** برای صدور سند مالکیت المثنی، نام و نام خانوادگی مالک باید قید گردد.

✓ **مهم:** در صورتی که در آگهی صدور سند مالکیت المثنی، اشتباهی رخ دهد تشخیص اشتباه و صدور دستور رفع اشتباه به عهده مسئول اداره کل ثبت اسناد و املاک استان مربوط است. ملاکریمی در این که به وقت، هیأت نظارت یا اداره ثبت محل رو به جای گزینه صحیح «مسئول اداره کل ثبت اسناد و املاک استان مربوط» ننشاند هشدار می‌دهد!

✓ **مهم:** سند مالکیت المثنی در صورت پیدا شدن سند اصلی، در صورتی که معامله‌ای انجام نشده باشد باطل می‌شود و الا سند مالکیت اصلی ابطال می‌گردد.

✓ **مهم:** آگهی برای صدور سند مالکیت المثنی در یک نوبت منتشر می‌شود و مدت اعتراض به آن ۱۰ روز از تاریخ انتشار است.

✓ **مهم:** اقدام معترض برای جلوگیری از صدور اسناد مالکیت المثنی، اینه که از تاریخ انتشار آگهی به مدت ۱۰ روز اعتراض خود را به همراه اصل سند مالکیت یا سند معامله به اداره ثبت محل ارائه نمایند.

✓ چنانچه احدی از وزات، درخواست صدور سند مالکیت سهم الارث خود را نماید و اعلام دارد که سند مورث آنها نزد یکی از وزات می‌باشد که از ارائه و تقدیم آن امتناع می‌کند، اداره ثبت مکلف است به وارثی که سند را در اختیار دارد اخطار نماید و پس از سپری شدن ۱۰ روز، موضوع، یک بار در روزنامه کثیرالانتشار آگهی می‌گردد و در صورت عدم ارائه سند بدون مجوز قانونی، سند مالکیت متقاضی صادر می‌گردد.

ماده ۱۲۱ - برای هر سهمی از املاک مشاع، یک پیش‌نویس سند مالکیت تنظیم می‌گردد و حدود کلیه ملک در یکی از پیش‌نویس‌ها قید و در بقیه اشاره به پیش‌نویس مزبوره می‌شود و به همین ترتیب در دفتر املاک ثبت و در زیر هر سهمی، نوشته می‌شود که حدود، مطابق حدودی است که در صفحه شماره فلان نوشته شده [است].

ماده ۱۲۲ - در مورد وصیت نسبت به ملک ثبت شده باید مفاد وصیت در سند مالکیت، مثل سایر معاملات قید شده، خلاصه آن به دفتر املاک فرستاده شود و همچنین در موقع عدول از وصیت، ترتیب مزبور رعایت و در صورتی که ملک مورد وصیت، ثبت نشده باشد باید مفاد وصیت در پرونده ثبتی بایگانی و موقع صدور سند مالکیت رعایت گردد.

ماده ۱۲۳ - در مورد ثمن اعیانی که ضمن درخواست ثبت ملک یا مستقیماً به عنوان ثمن اعیانی درخواست و آگهی شده باشد، سند مالکیت صادر می‌گردد ولی هر گاه در درخواست بهای ثمن اعیانی گواهی شده باشد، فقط به صاحب آن، گواهینامه حق مزبور داده می‌شود.

ماده ۱۲۴ - در موردی که برای استیفای طلب بستانکار، طبق حکم دادگاه ملک مدیون به تصرف بستانکار داده می‌شود اداره ثبت باید متصرف را جانشین مدیون شناخته و اگر ملک به نام مدیون به ثبت رسیده باشد باید مطابق همان حکم ملک را به نام محکوم‌له مثل مورد انتقال ثبت نماید.

ماده ۱۲۵ (الحاقی ۸/۱۱/۱۳۸۰) - [در مورد] املاک مشاعی که اولین سهم آن در دفتر املاک ثبت می‌شود باز گذاشتن صفحات سفید برای ثبت بقیه سهام آن لازم نیست و باید بقیه سهام را به ترتیب طبق معمول در دفاتر جاری ثبت و شماره صفحه و ثبت آن را در ستون ملاحظات ثبت سهم اول قید نمایند و نسبت به صفحاتی که تا این تاریخ برای ثبت بقیه سهام باز گذاشته شده در همان صفحات سفید ثبت گردد.

تبصره - در اصلاحات ۸۰/۱۱/۸ حذف گردید.

ماده ۱۲۶ - در مورد قنوت مستقل، دفتری به نام دفتر ثبت قنوت تخصیص داده می‌شود تا کلیه قنوتی که مستقلاً مورد معامله واقع می‌شود و تابع املاک نیست در آن دفتر به ثبت برسد و با رعایت تعداد قنوت هر ناحیه و به نسبت سهام و عده مالکین آن باید یک یا چند دفتر برای قنوت یک یا چند ناحیه اختصاص داده شود.

فصل هفتم (ملغی شده است)

فصل هشتم: در مقررات مختلفه

ماده ۱۶۱ (اصلاحی ۱۳۲۳) (مهم) - در مورد املاکی که به ثبت نرسیده ولی شماره ملک از طرف اداره ثبت تعیین شده است دفاتر اسناد رسمی مکلف هستند که مطابق ماده ۱۰۴ این آیین نامه، خلاصه معامله را تهیه و به طوری که در ماده مزبور مقرر است به اداره ثبت بفرستند که در پرونده مربوطه بایگانی و در موقع ثبت ملک، منظور گردد و همچنین در مورد فسخ معاملات ثبت نشده مقررات ماده مزبور لازم‌الرعایه است.

ماده ۱۶۲ - مدیران ثبت و هر یک از نمایندگان و کارمندانی که دخالت در کار ثبت املاک دارند باید در ابتدای تصدی، دو برگه نمونه از برگ‌های مخصوصی که تهیه شده است نمونه نموده به اداره ثبت تسلیم دارند که یک برگ در ثبت محل باقی مانده و دیگری به اداره کل ثبت [سازمان] فرستاده شود.

ماده ۱۶۳ - هر موقع که اداره ثبت طبق قانون، المثنی سند مالکیت می‌دهد باید در ستون ملاحظات دفتر املاک در مقابل ثبت ملک، تاریخ صدور المثنی را قید کند.

قانون افراز و فروش املاک مشاع

مصوب ۱۳۵۷/۸/۲۲

ماده ۱ (بسیار بسیار مهم) - افراز املاک مشاع که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد، در صورتی که مورد تقاضای یک یا چند شریک باشد با واحد ثبتی محلی خواهد بود که ملک مذکور در حوزه آن واقع است. واحد ثبتی با رعایت کلیه قوانین و مقررات، ملک مورد تقاضا را افراز می‌نماید.

تبصره - نسبت به ملک مشاع که برای آن سند مالکیت معارض صادر گردیده تا زمانی که رفع تعارض نشده اقدام به افراز نخواهد شد.

✓ «افراز»، تقسیم مال غیرمنقول مشاعی بین شرکاء به نسبت سهم آنها است. مثلاً سند مالکیت شش دانگ یک باب خانه به نام سه نفر مالکین مشاعی صادر شده و احد از مالکین مزبور قصد افراز سهم مشاعی خود را از سایر مالکین داشته باشد که در این صورت، اداره ثبت محل وقوع ملک، صالح است.

✓ برای اعمال این ماده، نیازی به ثبت شدن ملک در دفتر املاک نیست و صرف اینکه عملیات و جریان ثبتی ملک به اتمام رسیده باشد کافی است. مثلاً چنانچه جریان ثبتی پلاک ۸/۱۲ خاتمه یافته باشد و یکی از شرکاء، درخواست افراز سهم مشاعی خود را کند، مرجع صالح برای این افراز، اداره ثبت است.

- ✓ اگر نسبت به ملک مشاعی سند مالکیت صادر شده باشد، صدور سند مالکیت، قطعاً دلالت بر ختم عملیات ثبتی است؛ اما اگر برای ملک مشاع، سند مالکیت صادر نشده باشد؛ باید اول فهمید که جریان ثبتی ملک خاتمه یافته یا نه؛ و در صورت خاتمه، به اداره ثبت مراجعه کرد.
- ✓ مرجع رسیدگی به درخواست افراز ملک مجهول‌المالک (چون جریان ثبتی آن خاتمه نیافته) «دادگاه» است. ملک مجهول‌المالک، ملکی است که در مهلت مقرر قانونی نسبت به آن درخواست ثبت نشده باشد هر چند مالک آن معلوم و معین باشد؛ بنابراین، چون جریان ثبتی ملک مجهول‌المالک خاتمه نیافته، رسیدگی به درخواست افراز آن، در صلاحیت دادگاه عمومی (حقوقی) محل ملک می‌باشد.
- ✓ مرجع رسیدگی به درخواست افراز ملکی که جریان ثبتی آن خاتمه یافته است، اداره ثبت محل وقوع ملک است. تصمیم مرجع ثبتی ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ، قابل اعتراض در دادگاه عمومی (حقوقی) می‌باشد؛ مگر آن که بین مالکین، محجور یا غایبی باشد که در این صورت طبق رأی وحدت رویه ردیف ۲۹/۵۹ مورخ ۱۳۶۰/۱/۱۵ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، رسیدگی به درخواست افراز در صلاحیت دادگاه عمومی (حقوقی) محل وقوع ملک است.
- ✓ مرجع رسیدگی به درخواست افراز ملکی که جریان ثبتی آن، خاتمه نیافته است، دادگاه عمومی (حقوقی) محل وقوع ملک است و رأی صادره، قابل تجدیدنظرخواهی در دادگاه تجدیدنظر استان می‌باشد.
- ✓ چنانچه در تقسیم ترکه بین وراثت و نیز در تقسیم ملک مشاع بین مالکین، وارث یا شریک محجور یا غایبی باشد، تقسیم باید توسط نمایندگان آنها در دادگاه صورت گیرد.
- ✓ تقسیم املاک محجورین و غایب مفقودالاثر از صلاحیت واحد ثبتی، خارج و در صلاحیت دادگاه عمومی (حقوقی) می‌باشد (رأی وحدت رویه شماره ۱ مورخ ۱۳۶۰/۱/۱۵ ردیف ۲۹/۵۹ هیأت عمومی دیوان عالی کشور)
- ✓ رأی وحدت رویه شماره ۷۱۹ - ۲/۲۰ - ۱۳۹۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور: مستفاد از مقررات قانون امور حسبی راجع به تقسیم، تقسیم ترکه در صورت عدم تراضی ورثه امری است که محتاج رسیدگی قضایی است و باید در دادگاه به عمل آید. همین حکم در موردی هم که ترکه منحصر به یک یا چند مال غیرمنقول باشد جاری است، بنابراین آراء شعب ۵ و ۲۱ دیوان عالی کشور که تقسیم ترکه غیرمنقول را از صلاحیت واحد ثبتی محل وقوع مال خارج و در صلاحیت دادگاه دانسته به اکثریت آراء، صحیح و منطبق با موازین قانونی است.
- ✓ درخواست تقسیم ملک مشاع، به معنای درخواست افراز آن است.
- ✓ توافق نامه شرکای مشاعی ملک، در مورد استفاده هر کدام از قسمتی از ملک بین خودشان نافذ است و احد شرکاء حق ندارد بر خلاف مفاد توافق نامه مانع استفاده شریک دیگر در قسمتی که به صورت توافقی در اختیارش قرار گرفته بشود، هرچند توافق نامه مذکور در قبال اشخاص ثالث اعتبار ندارد و افراز و تفکیک قانونی نیز تلقی نمی‌شود. (نظریه مشورتی ۷/۳۱۶ - ۱۳۸۰/۲/۴)
- ✓ چنانچه ملکی رسماً افراز نشده باشد، لذا مالکین یا هر یک از آنان می‌توانند به طرفیت متصرفین نسبت به تمام ملک دادخواست خلع ید تقدیم نمایند. (نظریه مشورتی ۷/۱۳۷۶ - ۱۳۷۹/۴/۲۷)
- ✓ اگر مالکیت، محل نزاع باشد یا اختلاف حدود با مجاورین ملک در بین باشد، درخواست افراز قابل پذیرش نیست، در این قبیل موارد، نخست باید اختلاف در مالکیت و حدود، رفع و سپس افراز شود. (نظریه مشورتی ۷/۱۳۳۲ - ۱۳۷۹/۲/۳)
- ✓ در موردی که جریان ثبتی نسبت به کل شش دانگ ملک خاتمه نیافته باشد، درخواست افراز اینچنین ملک‌هایی قابل طرح در دادگاه بوده و به طرفیت کلیه مالکین ملک مشاع اعم از آنان که جریان ثبتی نسبت به آنها خاتمه یافته یا خاتمه نیافته باشد می‌توان اقامه نمود. (نظریه مشورتی ۷/۱۲۲ - ۱۳۶۴/۳/۲۰)
- ✓ قانون افراز و فروش ملک مشاع، کلی است؛ بنابراین افراز و تقسیم اراضی کشاورزی نیز تابع این قانون می‌باشد. با این توضیح که مقررات ماده ۱ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها لازم‌الرعایه است. (نظریه مشورتی ۷/۹۵۱۵ - ۱۳۸۱/۱۰/۱۵)
- ✓ اگر ملکی تحدید حدود شده باشد و نسبت به تحدید، اعتراضی نرسیده باشد، یعنی عملیات مقدماتی ثبت ملک پایان یافته باشد هرچند سند مالکیت آن صادر نشده باشد، باید جریان ثبتی ملک را پایان یافته دانست و درخواست افراز چنین ملکی در صلاحیت اداره ثبت محل است. مثلاً پلاک ثبتی شماره ۱۴ اصلی، در تاریخ ۱۴۰۲/۸/۱۲ تحدید حدود شده و نسبت به آن اعتراض واصل نشده، مرجع افراز آن، اداره ثبت محل وقوع ملک است یا مثلاً چنانچه باغ پلاک ۱۴/۲۱ (بیست و یک فرعی از چهارده اصلی) تحدید و مدت اعتراض آن، سپری شده

و اعتراضی واصل نشده ولی ثبت دفتر املاک نگردیده و احد از متقاضیان بخواهد سهم خود را افراز کند، اداره ثبت محل وقوع ملک، صالح است.

✓ **مهم:** اگر مثلاً تحدید حدود باغ پلاک ۴/۸ (هشت فرعی از چهار اصلی) **انجام نشده باشد** و یکی از متقاضیان بخواهد سهم مشاعی خود را افراز کند مرجع افراز، دادگاه است.

✓ اگر برای ملکی سند مالکیت صادر نشده و دارای اختلاف حدود با مجاورین است، قابل افراز نیست.

✓ اگر افراز ملک مشاع، مستلزم اصلاح مشخصات آن باشد چون اصلاح موصوف باید با حضور و موافقت تمامی مالکین مشاع صورت پذیرد، بنابراین قبل از حصول این نتیجه، اداره ثبت، صالح به افراز چنین ملکی نیست.

✓ اگر قسمتی از ملک مشاعی به ثبت رسیده و باقی مانده آن مجهول المالك باشد، محاکم دادگستری صالح به رسیدگی هستند.

✓ **جمع‌بندی:** افراز ملک مشاعی با **واحد ثبتی محل** است مگر در مواردی خاص که در صلاحیت **دادگاه** قرار می‌گیرد مگر در موردی که «ملک، در جریان عملیات ثبتی باشد» یا «در بین مالکین، محجور یا غایبی باشد».

ماده ۲ (بسیار مهم): تصمیم واحد ثبتی، قابل اعتراض از طرف هر یک از شرکاء در دادگاه شهرستان محل وقوع ملک است؛ مهلت اعتراض، ده روز از تاریخ ابلاغ تصمیم مورد اعتراض می‌باشد. دادگاه شهرستان به دعوی رسیدگی کرده و حکم مقتضی صادر خواهد نمود. حکم دادگاه شهرستان قابل شکایت فرجامی است.

✓ **بسیار مهم:** آرای افرازی که از طریق ادارات ثبت صادر می‌شود، ظرف مدت ۱۰ روز و در **دادگاه** قابل تجدیدنظر است و همینطور چنانچه تصمیم واحد ثبتی مبنی بر غیرقابل افراز بودن ملکی باشد، مهلت اعتراض ۱۰ روز و مرجع صالح در رسیدگی به اعتراض دادگاه است. به طور کلی، تصمیم واحد یا اداره ثبت (رییس ثبت) محل وقوع ملک مبنی بر قابل افراز یا غیرقابل افراز بودن ملک مشاعی، ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ، قابل اعتراض توسط **هر یک از شرکاء** در دادگاه عمومی (حقوقی) محل وقوع ملک می‌باشد. رأی دادگاه مبنی بر تأیید یا رد تصمیم ثبتی برای اداره ثبت، لازم‌الاتباع است.

✓ **مهم:** برابر قانون افراز و فروش املاک مشاعی، به تصمیم واحد ثبتی مبنی بر افراز/عدم افراز ملک مشاع، «**هر یک از شرکاء**» ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ می‌توانند اعتراض نمایند. مثلاً در جایی که اداره ثبت، رأی به افراز یک دانگ مشاع از شش دانگ یک باب خانه پلاک ۵/۴ صادر کرده است هر یک از دارندگان ۵ دانگ دیگر، می‌توانند به این تصمیم اعتراض کنند.

✓ دادگاه مرجوع‌الیه ضمن رسیدگی به درخواست معترض به تصمیم رییس ثبت، چنانچه ملک، قابل افراز باشد با فسخ نظریه اداره ثبت، حکم به افراز ملک صادر و چنانچه قابل افراز نباشد، به درخواست مالک مشاعی، دستور فروش ملک را طبق ماده ۴ قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷ صادر می‌نماید. (نظریه مشورتی ۷/۷۲۷۷ - ۱۳۸۲/۹/۶)

✓ دادگاه چنانچه اعتراض به تصمیم اداره ثبت درباره غیرقابل افراز بودن ملک را وارد تشخیص دهد، ضمن فسخ تصمیم واحد ثبتی رأساً با رعایت مقررات قانونی اقدام به افراز ملک خواهد نمود. (نظریه مشورتی ۱۳۷۹/۹/۱۷)

ماده ۳ - هزینه تفکیک مقرر در ماده ۱۵۰ قانون اصلاحی ثبت اسناد و املاک در موقع اجرای تصمیم قطعی بر افراز به وسیله واحد ثبتی دریافت خواهد شد.

✓ تفکیک یعنی تقسیم مال غیرمنقول به قطعات کوچک‌تر. به طور مثال هرگاه مالک یا مالکین یک قطعه زمین ۱۰'۰۰۰ متری تصمیم به تقسیم زمین خود به قطعات ۵۰۰ متری نمایند گفته می‌شود که آن زمین به قطعات ۵۰۰ متری تفکیک گردیده است. تفکیک املاک با اداره ثبت محل وقوع ملک می‌باشد.

ماده ۴ (بسیار بسیار مهم): ملکی که به موجب تصمیم قطعی، غیرقابل افراز تشخیص شود با تقاضای هر یک از شرکاء به دستور دادگاه شهرستان فروخته می‌شود.

✓ در حال حاضر، منظور از دادگاه شهرستان، دادگاه عمومی (حقوقی) است.

✓ مقرر مذکور در این ماده، حاکم بر تمامی املاک مشاع است، صرف نظر از این که منشأ إشاعه مالکیت آن، وراثت باشد یا غیر آن.

✓ **مهم:** اگر ملکی بنا به تصمیم قطعی دادگاه، غیرقابل افراز تشخیص شود به تقاضای هر یک از شرکاء (+) به دستور دادگاه صادرکننده حکم و با رعایت مقررات قانون اجرای احکام مدنی از طریق مزایده به فروش می‌رسد و وجوه حاصله بین مالکین نسبت به سهام آنان تقسیم می‌گردد و عدم حضور چند نفر از شرکاء یا شخص ثالث برای شرکت در مزایده مانع از انجام مزایده نخواهد بود و شرکاء می‌توانند نسبت به خرید ملک مورد تقاضای فروش اقدام نمایند. (نظریه مشورتی ۷/۱۷۵۳ - ۱۳۶۴/۴/۱۹)

✓ دستور فروش ملک موضوع این ماده، دستور اداری است و چنانچه قاضی صادرکننده دستور متوجه شود که آن دستور صحیح نبوده است، می‌تواند آن را لغو نماید. (نظریه مشورتی ۷/۲۷۷۷ - ۸۱/۴/۱۰)

✓ **بسیار بسیار مهم:** املاکی که به موجب تصمیم قطعی، غیرقابل افراز تشخیص می‌شود «به تقاضای هر یک از شرکاء مشاعی» «به دستور دادگاه» فروخته می‌شود. چنانچه درخواست فروش ملک غیرقابل افراز، نشده باشد، دادگاه مجاز به صدور دستور فروش ملک نیست.

✓ طبق ماده ۸۰۸ قانون مدنی، اخذ به شفعه در مال غیرمنقول قابل تقسیم که بین دو نفر مشترک باشد مصداق پیدا می‌نماید، چنانچه طبق گواهی ثبت اسناد و املاک محل، ملک، قابل تقسیم نبوده و اجازه فروش آن از طرف دادگاه صادر و به مزایده گذاشته شده باشد؛ بنابراین شریک نمی‌تواند به عنوان حق شفعه، مدعی خرید ملک گردد؛ ولی مشاؤون می‌توانند مانند سایر اشخاص در جلسه مزایده شرکت و طبق مقررات نسبت به خرید سهم دیگر اقدام نمایند. (نظریه مشورتی ۷/۱۰۷۱ - ۱۳۶۷/۳/۱۲)

ماده ۵ - ترتیب رسیدگی واحد ثبتی و ابلاغ اوراق و ترتیب فروش املاک غیرقابل افراز و تقسیم وجوه حاصل بین شرکاء و به طور کلی مقررات اجرائی این قانون طبق آیین‌نامه‌ای خواهد بود که به تصویب وزارت دادگستری می‌رسد.

ماده ۶ - پرونده‌های افراز که در تاریخ اجرای این قانون در دادگاه‌ها مطرح می‌باشد کماکان مورد رسیدگی و صدور حکم قرار می‌گیرد ولی اگر خواهان افراز بخواهد دعوی خود را در واحد ثبتی مطرح کند باید دعوی سابق را از دادگاه، استرداد نماید.

آیین‌نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع

مصوب ۱۳۵۸/۲/۲۰

ماده ۱ - مسئول هر واحد ثبتی با وصول درخواست افراز از طرف یک یا چند نفر از شرکاء ملک مشاعی که در حوزه ثبتی مزبور واقع شده رسیدگی به آن را به نماینده ثبت ارجاع می‌نماید.

ماده ۲ (مهم) - نماینده ثبت با مراجعه به پرونده ملک، وضعیت ثبتی پلاک مزبور را ملاحظه و نسبت به خاتمه یافتن جریان ثبتی آن اعم از این که در دفتر املاک ثبت شده یا نه و دارای سند مالکیت معارض می‌باشد یا خیر، اعلام نظر نموده پرونده را به نظر مسوول واحد ثبتی می‌رساند.

ماده ۳ - پس از تأیید این که جریان ثبتی خاتمه یافته و ملک دارای سند مالکیت معارض نمی‌باشد، مسئول واحد ثبتی به نقشه‌بردار ثبت مأموریت می‌دهد که با دعوت و حضور متقاضی و سایر شرکاء و نماینده ثبت، محل را معاینه و با توجه به سوابق ثبتی و تصرفات و رعایت حقوق آنان نقشه ملک مورد افراز را ترسیم و به امضاء نماینده ثبت و کلیه شرکای حاضر می‌رساند.

✓ **مهم:** در اجرای قانون افراز املاک مشاع، سهم خواهان «بر اساس ارزش ملک به قطعات افرازی تقسیم و یا قرعه‌کشی بدون توجه به تصرف» تعیین می‌شود.

✓ **مهم:** خانه پلاک ثبتی ۱۲/۱۴ در تاریخ ۱۳۴۹/۷/۲۱ در دفتر املاک ثبت و برای آن سند مالکیت صادر شده، همین خانه با شماره ثبتی ۱۲/۷۱ در تاریخ ۱۳۵۲/۴/۲۷ به نام دیگری در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت صادر شده؛ در این مثال، افراز هر دو پلاک چون دارای سند مالکیت است، میسر نیست چون ملک، دارای سند مالکیت معارض است.

ماده ۴ - نقشه‌بردار مکلف است پس از ترسیم نقشه به طوری که در تفکیک معمول است حدود و مساحت و مشخصات هریک از قطعات تفکیکی را نیز تعیین و در صورت مجلس منعکس و به امضاء نماینده ثبت و شرکای حاضر رسانیده و به مسوول واحد ثبتی تسلیم نماید.

ماده ۵ - مسوول واحد ثبتی پس از رسیدگی و تطبیق درخواست با مقررات قانونی و ملاحظه صورت مجلس تنظیمی و نقشه افزای و مطابقت آن با وضعیت و سوابق ثبتی، تصمیم خود را مبنی بر رد یا قبول درخواست و نحوه افزای اعلام می نماید.

ماده ۶ (مهم) - تصمیم مسوول واحد ثبتی به ضمیمه یک نسخه از صورت مجلس و فتوکی نقشه افزای (در صورتی که ملک قابل افزای اعلام شود) به کلیه شرکاء ابلاغ می شود تا چنانچه اعتراضی داشته باشند وفق مقررات ماده ۲ قانون افزای و فروش املاک مشاع به دادگاه شهرستان محل وقوع ملک تسلیم نمایند.

طریقه ابلاغ مطابق با مقررات ابلاغ در آیین نامه اجراء مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء می باشد.

✓ طریقه ابلاغ در مقررات افزای و فروش املاک مشاعی در ادارات ثبت، طبق مقررات ابلاغ در آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا است.

ماده ۷ - رسیدگی به اعتراضات واصله نسبت به تصمیمات متخذه از طرف واحد ثبتی در دادگاه شهرستان تابع مقررات دادرسی اختصاری است.

ماده ۸ - اجراء حکم قطعی افزای تابع مقررات اجراء احکام مدنی خواهد بود.

ماده ۹ - در صورت صدور حکم قطعی بر غیر قابل تقسیم بودن ملک، دادگاه شهرستان بر حسب درخواست یک یا چند نفر از شرکاء دستور فروش آن را به دایره اجراء دادگاه خواهد داد. مدیر اجراء نسبت به فروش ملک بر وفق مقررات قانون اجراء احکام مدنی مربوط به فروش اموال غیر منقول اقدام می نماید.

✓ خواهان باید گواهی عدم وصول اعتراض به تصمیم واحد ثبتی و قطعیت این تصمیم را از اداره ثبت بگیرد و به انضمام دادخواست خود، تقدیم دادگاه نماید.

ماده ۱۰ - وجوه حاصله از فروش ملک غیر قابل افزای پس از کسر هزینه عملیات اجرائی طبق دستور دادگاه شهرستان بین شرکاء به نسبت سهام تقسیم خواهد شد.

قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضائی از بین رفته است

مصوب ۱۳۷۳/۲/۲۵ مجلس شورای اسلامی با اصلاحات و الحاقات بعدی

ماده واحده - از تاریخ تصویب این قانون، اعتراضاتی که به موجب مادتين ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت تا پایان سال ۱۳۶۰ نسبت به اصل یا حدود املاک به مرجع قضائی ذیربط ارسال گردیده و به هر علت سابقه اعتراض در مراجع قضائی وجود ندارد معترضین یا قائم مقام قانونی آنان می توانند حداکثر ظرف مدت ۶ ماه دیگر از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون دادخواست اعتراض خود را با در دست داشتن مدارک لازم به دادگاه صالح تقدیم نموده گواهی لازم در این مورد اخذ و به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم دارند اگر در این مدت بدون عذر موجه شرعی مراجعه نمایند معترض شناخته خواهند شد.

تبصره ۱ - متقاضیان ثبت املاک یا قائم‌مقام قانونی آنها که نسبت به تقاضای ثبت آنان اعتراض شده و از طرف معترض یا معترضین در مهلت تعیین شده فوق گواهی مربوط را به ثبت محل تسلیم ننموده‌اند می‌توانند با مراجعه به دادگاه مربوط و اخذ گواهی مبنی بر نداشتن سابقه اعتراض قبلی و عدم تقدیم دادخواست جدید آن را به ثبت محل تسلیم نموده و تقاضای ادامه عملیات ثبتی را بنمایند. ثبت محل مکلف است نسبت به ادامه عملیات ثبت اقدام نماید.

تبصره ۲ - اعتراض به تقاضای ثبت و تحدید حدود (موضوع مواد ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت) می‌باید توسط معترضین ظرف مدت یک‌ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی با تقدیم دادخواست به مرجع ذیصلاح قضائی صورت پذیرد.

تبصره ۳ - مهلت مذکور در تبصره ۲ ماده ۷ قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی به آن مصوب ۱۳۷۰/۶/۲۱ به مدت ۲ سال دیگر از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون تمدید می‌شود.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده و سه تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ بیست و پنجم اردیبهشت ماه یک‌هزار و سیصد و هفتاد و سه مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۳/۳/۴ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

- ✓ اقدام متقاضیان ثبت املاک یا قائم‌مقام آنها بر تعیین تکلیف اعتراض به اصل و حدود ملک مورد تقاضا که اعتراض واصله، سال ۱۳۶۰ به دادگاه ارسال شده ولی سابقه در دادگاه وجود ندارد، اینگونه است که گواهی نداشتن سابقه اعتراض از دادگاه و عدم تجدید دادخواست در مدت قانونی را از دادگاه اخذ و تسلیم اداره ثبت می‌نماید تا عملیات ثبتی ادامه یابد.
- ✓ قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترضین ثبت که فاقد سابقه بوده یا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته است شامل املاکی است که اعتراضات راجع به اصل و حدود، تا پایان سال ۱۳۷۰ به مرجع قضایی ذیربط ارسال شده است.

قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی

مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰

ماده ۱ - به منظور صدور اسناد مالکیت ساختمان‌های احداث شده بر روی اراضی با سابقه ثبتی که منشأ تصرفات متصرفان نیز قانونی است و همچنین صدور اسناد مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغاتی که شرایط فوق را دارند لکن به علت وجود حداقل یکی از موارد زیر، صدور سند مالکیت مفروزی از طریق قوانین جاری برای آنها میسر نمی‌باشد، در هر حوزه ثبتی هیأت یا هیأت‌های حل اختلاف که در این قانون هیأت نامیده می‌شود با حضور یک قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه، رئیس اداره ثبت یا قائم‌مقام وی و حسب مورد رئیس اداره راه و شهرسازی یا رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم‌مقام آنان تشکیل می‌گردد. هیأت مذکور با بررسی مدارک و دلایل ارائه شده و در صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و جلب نظر کارشناس مبادرت به صدور رأی می‌کند.

الف - فوت مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی؛

ب - عدم دسترسی به مالک رسمی و در صورت فوت وی عدم دسترسی به حداقل یک نفر از ورثه وی؛

پ - مفقودالاثربودن مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی؛

ت - عدم دسترسی به مالکان مشاعی در مواردی که مالکیت متقاضی، مشاعی و تصرفات وی در ملک، مفروز است.

تبصره ۱ - هیأت مکلف است حسب مورد از دستگاه‌های ذی‌ربط استعلام و یا از نمایندگان آنها برای شرکت در جلسه بدون حق رأی دعوت کند.

^{۱۲} منظور مدت اجرای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی «قانون ثبت اسناد و املاک» بوده است.

تبصره ۲ - فوت مالک رسمی و وارث وی با استعلام از سازمان ثبت احوال کشور و مفقودالاثر بودن با حکم قطعی دادگاه صالح و عدم دسترسی با استعلام از نیروی انتظامی یا شورای اسلامی محل یا سایر مراجع ذیصلاح یا شهادت شهود یا تحقیقات محلی احراز می‌شود.

تبصره ۳ - تصمیمات هیأت در مورد املاک افراد غایب و محجور با نظر قاضی هیأت، معتبر است.

✓ صدور سند مالکیت موضوع این قانون مشروط بر این است که:

۱. منشاء تصرف مستدعی ثبت، قانونی بوده باشد.

۲. اراضی مورد استدعا، دارای سابقه ثبتی باشد.

۳. الف - مالک رسمی ملک مورد استدعا و یا حداقل یکی از وارث فوت شده باشد؛ ب - به مالک رسمی ملک، دسترسی نبوده یا در صورت

فوت وی به یکی از وراثت وی دسترسی نباشد؛ ج - مالک رسمی یا حداقل یکی از وراثت وی مفقودالاثر باشد؛ د - عدم دسترسی به

مالکان مشاعی در زمانی که نوع مالکیت متقاضی ثبت، مشاعی اما تصرفات وی در ملک، مفروز باشد.

✓ هیأت این قانون، از یک قاضی، رئیس اداره ثبت یا قائم مقام وی، حسب مورد رئیس اداره راه و شهرسازی یا رئیس اداره جهاد کشاورزی یا

قائم مقام وی تشکیل می‌گردد. تشکیل جلسات با هر سه عضو و همچنین احراز تصرفات مالکانه مستدعی ثبت نیز باید به اتفاق هر سه

عضو باشد.

ماده ۲ - اراضی دولتی، عمومی، ملی، منابع طبیعی و موات از شمول این قانون مستثنی می‌باشند.

تبصره ۱ - دبیر هیأت مکلف است قبل از رسیدگی هیأت، جریان ثبتی ملک را از اداره ثبت استعلام نماید و در صورتی که

ملک، جزء اراضی موضوع این ماده باشد مراتب را به طور کتبی به هیأت گزارش کند تا هیأت، تصمیم مقتضی را اتخاذ

نماید.

تبصره ۲ - هیأت مکلف است در هر پرونده‌ای که سابقه ملی یا موات بودن را دارد نظر وزارتخانه‌های راه و شهرسازی یا

جهاد کشاورزی را درباره این ماده استعلام کند. وزارتخانه‌های مذکور مکلفند ظرف یک ماه پس از وصول نامه هیأت، به

استعلام پاسخ دهند. در صورت عدم وصول پاسخ، هیأت به رسیدگی خود ادامه می‌دهد.

تبصره ۳ - در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت مذکور در تبصره ۲ یا ارسال پاسخ خلاف واقع، متخلف به انفصال موقت

از خدمت دولتی به مدت سه ماه تا یک سال و در صورت تکرار به انفصال دائم از خدمات دولتی محکوم می‌شود.

✓ وظیفه استعلام از جریان ثبتی ملک مورد تقاضای اخذ سند مالکیت از اداره ثبت، بر عهده دبیر هیأت می‌باشد.

✓ دبیر هیأت در خصوص تقاضاهایی که مورد تقاضا، سابقه ملی دارد، از وزارت جهاد کشاورزی و در خصوص اراضی که سابقه موات دارد از

وزارت مسکن و شهرسازی استعلام می‌نماید.

✓ مهلت ارائه پاسخ از جانب ادارات مورد استعلام یک ماه می‌باشد و در صورت عدم ارائه پاسخ، هیأت به رسیدگی ادامه خواهد داد. مهلت

پاسخ‌گویی جهاد کشاورزی و مسکن و شهرسازی به استعلام هیأت تعیین تکلیف یک ماه می‌باشد.

ماده ۳ - اداره ثبت اسناد و املاک محل مکلف است آراء هیأت را در دو نوبت به فاصله پانزده روز از طریق روزنامه‌های

کثیرالانتشار و محلی آگهی نماید. همچنین این اداره مکلف است در روستاها علاوه بر انتشار آگهی، رأی هیأت را با حضور

نماینده شورای اسلامی روستا در محل الصاق نماید. صورت مجلس الصاق آگهی با امضاء نماینده اداره ثبت اسناد و املاک

و نماینده شورای اسلامی روستا در پرونده ضبط می‌شود. در صورتی که اشخاص ذی نفع به آراء اعلام شده اعتراض داشته

باشند باید از تاریخ انتشار آگهی و در روستاها از تاریخ الصاق در محل تا دو ماه اعتراض خود را به اداره ثبت محل وقوع

ملک تسلیم و رسید اخذ نمایند. معترض باید ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض، مبادرت به تقدیم دادخواست به دادگاه

عمومی محل نماید و گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت محل تحویل دهد. در این صورت، اقدامات ثبت، موکول به

ارائه حکم قطعی دادگاه است. در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض، گواهی تقدیم دادخواست

به دادگاه عمومی محل را ارائه نکند، اداره ثبت محل باید مبادرت به صدور سند مالکیت نماید. صدور سند مالکیت مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نیست.

- ✓ آگهی آراء هیأت موضوع این قانون در دو نوبت، به فاصله پانزده روز از طریق روزنامه کثیرالانتشار و محلی صورت می‌پذیرد و این امر در روستا به انضمام الصاق در محل انجام خواهد شد.
- ✓ مدت اعتراض به آراء هیأت موضوع قانون تعیین تکلیف، دو ماه از تاریخ انتشار آگهی خواهد بود.
- ✓ مهلت طرح دعوا در خصوص ابطال رأی هیأت یک ماه از تاریخ اعلام اعتراض به ثبت می‌باشد.
- ✓ مرجع تقدیم اعتراض، اداره ثبت محل وقوع ملک است اما از تاریخ اعتراض (به اداره ثبت) معترض می‌بایست تا یک ماه نسبت به طرح دعوا در محکمه اقدام و گواهی آن را تقدیم اداره ثبت نماید. آراء صادره از محاکم عمومی در خصوص اعتراض به رأی هیأت، قابل اعتراض در محاکم تجدیدنظر می‌باشد.
- ✓ در صورت تقدیم گواهی طرح دعوا به اداره ثبت، اداره مذکور تا حصول حکم قطعی، جریان ثبتی را متوقف می‌نماید.
- ✓ دعوای اعتراض به آراء صادره از هیأت حل اختلاف از دعوای مالی محسوب می‌گردد.

ماده ۴ - در صورتی که تشخیص حدود واقعی ملک با اشکال مواجه شود به طوری که نقشه برداری از کل ملک امکان پذیر نباشد، کارشناس یا هیأت کارشناسان موظفند محدوده‌ای که از چهار طرف به وسیله خیابان یا رودخانه یا جاده و نظایر آنها یا هرگونه عوارض طبیعی مشخص، از سایر قسمت‌های ملک جدا باشد بر مبناء استاندارد حدنگاری (کاداشتر)، نقشه برداری کنند و قطعه یا قطعاتی که نسبت به آنها تقاضانامه تسلیم شده را در آن منعکس و موقعیت محدوده مذکور را نسبت به نزدیک‌ترین نقطه ثابت غیرقابل تغییر محل، مشخص و مراتب را به طور مستدل صورت مجلس نمایند. در این صورت، نقشه کلی ملک ضرورت ندارد.

- ✓ کاداشتر مجموعه عملیاتی است راجع به جمع‌آوری و ثبت اطلاعات پایه در خصوص املاک و همچنین تعیین حدود املاک به منظور تعیین و تثبیت مالکیت‌ها با ترسیم نقشه در یک سیستم واحد و یکپارچه با مختصات دقیق در سراسر کشور.

ماده ۵ - هیأت در صورت احراز تصرفات مالکانه و بلامنازع متقاضی موضوع بند ت ماده ۱ این قانون، پس از کارشناسی و تهیه نقشه کلی ملک و انعکاس قطعه مورد تصرف در آن، مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

- ✓ ماده مذکور در خصوص وضعیتی است که امکان نقشه برداری از تمامی ملک مورد استدعا وجود نداشته باشد.

ماده ۶ - تفکیک و افراز اراضی کشاورزی و باغات و صدور سند مالکیت برای آنها با رعایت قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی (مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام) بلامانع است.

تبصره ۱ - صدور سند تفکیکی آن دسته از اراضی کشاورزی اعم از نسق و باغ که مساحت آنها زیر حدنصاب‌های مندرج مذکور بوده لکن به دلیل محاط شدن به معابر عمومی موجود یا اراضی دولتی و ملی و یا اراضی دارای سند تفکیکی؛ امکان صدور سند مشاعی برای آنها وجود ندارد، بلامانع است.

تبصره ۲ - تفکیک و افراز نسق‌های زراعی و باغات مشمول «قانون مربوط به اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۳۹/۲/۲۶ و اصلاحات بعدی آن» و اراضی مشمول «قانون واگذاری زمین‌های بایر و دایر که بعد از انقلاب به صورت کشت موقت در اختیار کشاورزان قرار گرفته است مصوب ۱۳۶۵/۸/۸ و اصلاحات بعدی آن» فقط به میزان نسق اولیه یا سند بیع شرط، مجاز است و صدور سند تفکیکی برای صاحب نسق اولیه یا سند بیع شرط یا خریداران از آنها به میزان نسق اولیه یا سند بیع شرط، بلامانع می‌باشد.

تبصره ۳ - صدور سند رسمی برای اعیانی‌های احداث‌شده در اراضی کشاورزی و باغات با رعایت «قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاح بعدی آن» بلامانع است. در صورت وجود اعیانی غیرمجاز، صدور سند عرصه بدون درج اعیانی منعی ندارد.

تبصره ۴ - صدور سند مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغات در صورتی که میزان تصرفات متقاضی ثبت، بیش از نسق زراعی یا باغی باشد، چنانچه معارضی وجود نداشته باشد با رأی هیأت بلامانع است.

✓ هیأت موضوع این قانون مکلف است در جریان رسیدگی، کلیه قوانین مرتبط با ماده مذکور از قرار ذیل را لحاظ کند:

الف - قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام

ب - قانون مربوط به اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۳۹/۲/۲۶ و اصلاحات بعدی آن

ج - قانون واگذاری زمین‌های بایر و دایر که پس از انقلاب صورت کشت موقت در اختیار کشاورزان قرار گرفته مصوب ۱۳۵۶/۸/۸ و اصلاحات بعدی آن

د - قانون حفظ کاربری اراضی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۴/۳۱ و اصلاحات بعدی آن.

ماده ۷ - در مناطقی که مالک عرصه و اعیان یکی نباشد و مورد معامله، اعیان ملک باشد، چنانچه مالک عرصه در هیأت حاضر و مالکیت متقاضی اعیان را نسبت به عرصه تأیید نماید، هیأت به درخواست وی رسیدگی و با احراز تصرفات مالکانه متقاضی اعیانی، رأی به صدور سند مالکیت عرصه و اعیان می‌دهد. در صورت عدم مراجعه مالک یا عدم تأیید مدارک ارائه‌شده، هیأت با حفظ حقوق مالک عرصه، رأی به صدور سند مالکیت اعیان برای مالک یا مالکان می‌دهد و مراتب را به اداره ثبت محل جهت صدور سند اعلام می‌نماید.

تبصره - صدور سند تفکیکی برای آپارتمان‌های مشمول این ماده بر اساس «قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶ و اصلاحات بعدی آن» صورت می‌گیرد.

✓ حقوق مالکان واحدهای آپارتمانی در قسمت‌های اشتراکی، غیرقابل تفکیک می‌باشد و در صورت انتقال قسمت اختصاصی، به همراه آن به نحو قهری منتقل خواهد شد. (ماده ۳ قانون تملک آپارتمان‌ها)

ماده ۸ - در صورتی که سند مورد تقاضا، اراضی کشاورزی و نسق زراعی و باغ باشد، هیأت باید با توجه به محل وقوع اراضی حسب مورد، نظر وزارتخانه‌های راه و شهرسازی یا جهاد کشاورزی را استعلام نماید. مراجع مذکور مکلفند ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ با رعایت «قانون ملی کردن جنگل‌ها مصوب ۱۳۴۱/۱۰/۲۷ و اصلاحات بعدی آن»، «قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی مصوب ۱۳۸۹/۴/۲۳»، «قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درخت مصوب ۱۳۵۲/۵/۱۱ و اصلاحات بعدی آن»^{۱۳}، «قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاح بعدی آن»، «قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب ۱۳۸۱/۵/۶» و «قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام» و با رعایت ماده ۶ این قانون اعلام نظر نمایند. در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت مذکور یا ارسال پاسخ خلاف واقع، متخلف به انفصال موقت از خدمت دولتی به مدت سه ماه تا یک سال توسط هیأت‌های رسیدگی به تخلفات اداری محکوم می‌شود. در صورت تکرار، متخلف یا متخلفین به انفصال دائم از خدمات دولتی محکوم می‌گردند.

^{۱۳} این قانون به موجب «لایحه قانونی الغاء قوانین: ... حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درخت ...» مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۳ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران نسخ شده است و در حال حاضر «لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹/۳/۳ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران» در این خصوص مجری است.

تبصره ۱ - سازمان حفاظت محیط زیست موظف است نقشه مناطق چهارگانه موضوع قانون محیط زیست را با مختصات جغرافیایی تهیه نماید و در اختیار واحدهای ثبتی کشور قرار دهد.

تبصره ۲ (مهم) - در صورتی که اراضی مشمول این ماده در حریم شهرها واقع شده باشد، هیأت مکلف است نظر هر دو وزارتخانه راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی را استعلام نماید.

ماده ۹ - در صورتی که تمام یا بخشی از اعیان در اراضی موقوفه احداث شده باشد، هیأت با موافقت متولی و اطلاع اداره اوقاف محل و رعایت مفاد وقفنامه و چنانچه متولی منصوص نداشته باشد با موافقت اداره اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و مصلحت موقوفه علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات به موضوع رسیدگی و پس از تعیین اجرت عرصه و حقوق موقوفه که حداکثر ظرف دو ماه توسط اداره مذکور صورت می‌گیرد به صدور رأی اقدام می‌کند.

تبصره - در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت دو ماهه یا ارسال پاسخ خلاف واقع، متخلف به انفصال موقت از خدمت دولتی به مدت سه ماه تا یک سال محکوم و در صورت تکرار، به انفصال دائم از خدمات دولتی محکوم می‌شود.

✓ اراضی موقوفه، غیرقابل انتقال است و هرگونه توافق در خصوص انتقال آن بلااثر است؛ مگر در موارد خاص (موضوع ماده ۸۹ قانون مدنی) لذا با عنایت به عمومات قانون مدنی و همچنین قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه مصوب سال ۱۳۷۱ نقل و انتقالات مال موقوفه باطل می‌باشد.

✓ در خصوص اراضی موقوفه، صرفاً اسناد اعیان صادر می‌گردد که شرایط صدور در ماده ۹ صدرا اشاره بیان گردید.

ماده ۱۰ - در مورد متصرفین اراضی مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی، هیأت باید نماینده تام‌الاختیار دستگاه صاحب زمین را دعوت یا نظر آن دستگاه را استعلام نماید. در صورت ابلاغ دعوتنامه و عدم معرفی نماینده یا عدم اعلام پاسخ ظرف دو ماه، متخلف یا متخلفین به انفصال موقت از خدمت به مدت سه ماه تا یک سال توسط هیأت‌های رسیدگی به تخلفات اداری یا مراجع انضباطی مربوط محکوم می‌شوند. در صورت تکرار، متخلف یا متخلفین به انفصال دائم محکوم می‌گردند.

تبصره - شهرداری‌ها می‌توانند تنها درباره املاک اختصاصی خود با انتقال ملک به متصرف موافقت نمایند.

ماده ۱۱ - عدم ارسال پاسخ از سوی مراجع مذکور در مواد ۸ و ۱۰ و تبصره ماده ۹ مانع رسیدگی هیأت نمی‌باشد.

ماده ۱۲ - مراجع مذکور در مواد ۹ و ۱۰ این قانون پس از ابلاغ رأی قطعی هیأت و به ترتیب پرداخت اجرت زمین و یا بهای آن از سوی متقاضی، مکلفند ظرف دو ماه نماینده خود را جهت امضاء سند انتقال معرفی نمایند. در غیر این صورت، اداره ثبت محل پس از اطمینان از پرداخت اجرت زمین یا تودیع بهای آن به تنظیم سند انتقال اقدام می‌نماید.

ماده ۱۳ - هرگاه در مورد قسمتی از ملک مورد درخواست متقاضی، قبلاً اظهارنامه ثبتی پذیرفته نشده یا تقدیم نشده باشد، هیأت به موضوع رسیدگی و نظر خود را جهت تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود، به واحد ثبتی ابلاغ می‌کند. واحد ثبتی مکلف است پس از تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود، مراتب را در اولین آگهی نوبتی و تحدید حدود به صورت هم‌زمان به اطلاع عموم برساند.

تبصره - چنانچه ملک در جریان ثبت باشد و سابقه تحدید حدود نداشته باشد، واحد ثبتی، آگهی تحدید حدود را به صورت اختصاصی منتشر می‌کند.

✓ املاکی که اظهارنامه ثبتی در خصوص آنها تقدیم نشده باشد اموال مجهول‌المالک نامیده می‌شوند.

ماده ۱۴ - در صورتی که ملک قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد و طبق مقررات این قانون و به موجب رأی هیأت، دستور صدور سند مالکیت به نام متصرف صادر گردیده باشد، پس از انتشار آگهی موضوع ماده ۳ این قانون مراتب در ستون ملاحظات دفتر املاک قید و در دفتر املاک جاری به نام متصرف ثبت می‌شود.

ماده ۱۵ - به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اجازه داده می‌شود چنانچه متصرفین در یک پلاک، چند نفر باشند با دریافت هزینه کارشناسی و انتخاب هیأتی از کارشناسان ثبتی، حدود کلی پلاک را نقشه‌برداری و تصرفات اشخاص را به تفکیک با ذکر تاریخ تصرف و قدمت بنا و اعیان، تعیین و دستور رسیدگی را حسب مورد با انطباق آن با موارد فوق صادر نماید. نحوه تعیین کارشناس یا هیأت کارشناسی و هزینه‌های متعلقه و ارجاع کار و سایر موارد به موجب آیین‌نامه اجرایی این قانون تعیین می‌شود.

تبصره ۱ - رسیدگی به پرونده افراد متقاضی به ترتیب نوبت آنان است.

تبصره ۲ - در هر مورد که به منظور اجرای این ماده نیاز به تفکیک یا افراز ملک باشد واحدهای ثبتی مکلفند حسب مورد از اداره راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی استعلام و با رعایت نظر دستگاه مذکور اقدام نمایند.

✓ کارشناس موضوع این قانون، مکلف است در امور ارجاعی هیأت ظرف مدت ۲۰ روز پس از دریافت قرار کارشناسی، اعلام نظر نماید. نظریه کارشناسی مطابق تبصره ۳ ماده ۱۰ آیین‌نامه این قانون، قابل اعتراض است. در صورت قبول اعتراض، هیأت می‌تواند کارشناس دیگری تعیین نماید. در صورت عدم اعلام نظریه کارشناسی در مهلت مقرر، هیأت، کارشناس دیگری تعیین می‌نماید. کارشناسان موضوع این قانون می‌بایست از کارشناسان رسمی باشند.

ماده ۱۶ - برای املاکی که در اجرای مقررات «ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک» در موعد مقرر، پرونده تشکیل شده و تاکنون منجر به صدور رأی و یا قرار بایگانی نشده است، رسیدگی به پرونده یادشده مطابق مقررات این قانون به عمل می‌آید.

ماده ۱۷ - از متقاضیان موضوع این قانون به هنگام صدور سند مالکیت، علاوه بر بهای دفترچه مالکیت، تعرفه سند و معادل پنج درصد (۵٪) بر مبنای ارزش منطقه‌ای ملک و در نقاطی که ارزش منطقه‌ای معین نشده بر مبنای برگ ارزیابی که بر اساس قیمت منطقه‌ای املاک مشابه تعیین می‌شود، اخذ و به حساب خزانه‌داری کل کشور واریز می‌شود.

تبصره ۱ - چنانچه ملک مورد تقاضا مسبوق به صدور سند مالکیت اولیه نباشد، علاوه بر مبلغ فوق باید مابه‌التفاوت هزینه ثبتی (بقایای ثبتی) متعلقه نیز طبق مقررات، اخذ و به حساب مربوط واریز گردد.

تبصره ۲ - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به منظور ایجاد زیرساخت لازم و پرداخت حق الزحمه اعضا هیأت برای هر پرونده پنج درصد (۵٪) بر مبنای ارزش منطقه‌ای از متقاضی اخذ می‌نماید. درآمد حاصل از اجرای این تبصره به خزانه واریز و صد درصد (۱۰۰٪) آن جهت اجرای این تبصره در اختیار سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار می‌گیرد.

میزان حق الزحمه اعضا هیأت و کارشناسان رسمی و نحوه هزینه‌کرد ایجاد زیرساخت‌های لازم به موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف سه ماه توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارت دادگستری تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

ماده ۱۸ - ترتیب تشکیل جلسات و نحوه رسیدگی هیأت‌ها و کارشناسان مطابق آیین‌نامه‌ای است که توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارت دادگستری تهیه می‌شود و حداکثر ظرف سه ماه پس از لازم‌الاجراء شدن این قانون به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.^{۱۴}

آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی

مصوب ۱۳۹۱/۰۴/۲۵

^{۱۴} در اجرای تکالیف مقرر در مواد ۱۵، ۱۷ و ۱۸ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ مجلس شورای اسلامی، آیین‌نامه اجرایی متضمن ترتیب تشکیل جلسات، نحوه رسیدگی هیأت‌ها و کارشناسان و نحوه دریافت و هزینه‌کرد وجوه قانونی به تصویب رسیده است.

در اجرای تکالیف مقرر در مواد ۱۵ و ۱۷ و ۱۸ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ مجلس شورای اسلامی، آیین‌نامه اجرایی متضمن ترتیب تشکیل جلسات، نحوه رسیدگی هیأتها و کارشناسان و نحوه دریافت و هزینه کرد وجوه قانونی به شرح زیر به تصویب می‌رسد.

ماده ۱- در این آیین‌نامه عبارات و اصطلاحات زیر در معانی مشروحه ذیل بکار می‌رود:

۱- قانون: قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ مجلس شورای اسلامی.

۲- آیین‌نامه: آیین‌نامه اجرایی مذکور.

۳- هیات: هیات یا هیات‌های حل اختلاف موضوع ماده یک قانون.

۴- کارشناس: نماینده و نقشه‌بردار و کارشناس ثبتی که به موجب ابلاغ مدیرکل ثبت استان به عنوان کارشناس تعیین می‌گردد.

۵- دبیر هیات: کارمندی که به موجب ابلاغ مدیرکل ثبت استان به عنوان دبیر هیات تعیین می‌گردد.

۶- واحد ثبتی: اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان.

۷- دستگاه صاحب زمین: مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی که مالک یا متولی ملک می‌باشد.

۸- ملک جاری: ملکی که اظهارنامه ثبتی برای آن تنظیم گردیده اما تا کنون در دفتر املاک ثبت نشده است.

۹- بانک اطلاعات: بانک حاوی اطلاعات املاک در زمینه اقدامات انجام شده توسط هیات و دبیرخانه موضوع این قانون

۱۰- هیات نظارت: هیات موضوع ماده ۶ قانون اصلاح ثبت اسناد و املاک، مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸.

ماده ۲- مدیرکل ثبت اسناد و املاک استان موظف است ضمن ایجاد دبیرخانه و تعیین دبیر و نیروی انسانی و ملزومات مورد نیاز دبیرخانه، مقدمات پذیرش تقاضاها و تشکیل جلسات هیأتها را فراهم نماید. دبیر هیأت توسط مدیرکل ثبت استان از بین استان از بین کارکنان رسمی و متعهد و متخصص به امور ثبتی و رایانه انتخاب می‌گردد.

ماده ۳- در هر واحد ثبتی یک دبیرخانه تشکیل می‌شود و به تعداد مورد نیاز نیروی انسانی در اختیار خواهد داشت. مسئولیت دبیرخانه به عهده دبیر هیأت می‌باشد. جلسات هیأت رسیدگی مطابق مقررات در دبیرخانه تشکیل و در صورت تراکم کار و ضرورت تشکیل دو یا چند هیات، دبیرخانه باید متناسب با انجام امور هیات‌های مذکور مهیا گردد. مدیرکل ثبت اسناد و املاک استان مکلف است پیگیری و هماهنگی لازم جهت معرفی اعضای هیأتها را با رئیس کل دادگستری استان، مدیران راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی به عمل آورد.

ماده ۴- متقاضی صدور سند مالکیت در اجرای مقررات قانون و آیین‌نامه از طریق مراجعه به درگاه الکترونیکی سازمان ثبت اسناد و املاک و تکمیل فرم تقاضانامه الکترونیکی و اسکن مدارک و مستندات مورد نیاز، تصویر مُصدّق مدارک و فایل نقشه را از طریق پست به دبیرخانه هیأت ارسال می‌نماید.

تبصره ۱- متقاضی در صورت تمایل می‌توان جهت تکمیل فرم تقاضانامه الکترونیکی و ارائه مدارک مورد نیاز به یکی از دفاتر اسناد رسمی مراجعه نماید. دفاتر مکلفند به نمایندگی از طرف متقاضی مطابق ضوابط آیین‌نامه پس از تکمیل فرم الکترونیکی تقاضا، نسبت به ارسال مدارک مورد نیاز به هیات‌ها اقدام نمایند.

تبصره ۲- متقاضی مکلف است در صورت تغییر محل سکونت یا شماره تلفن یا آدرس الکترونیکی مراتب را به واحد ثبتی مربوط اعلام کند.

ماده ۵ - دبیرخانه درخواست‌های واصل‌شده را به ترتیب تاریخ وصول بررسی و پس از ممیزی آن و مطابقت مدارک اسکن‌شده با تصاویر مصدق آن و اخذ گواهی تثبیت موقعیت نقشه ملک در سوابق کاداستر و احراز موضوع مبادرت به ثبت تقاضا نموده و به طریق الکترونیکی شماره پیگیری را به متقاضی اعلام می‌نماید. در صورتی که تصویر مصدق مدارک مالکیت ظرف مدت ۲۰ روز به دبیرخانه واصل نگردد، دبیرخانه مراتب را به نحو الکترونیکی به متقاضی اخطار و چنانچه ظرف ۲۰ روز مدارک به دبیرخانه تسلیم نشود، فایل مذکور بایگانی و به مدت ۳ ماه نگهداری و پس از آن در صورت عدم مراجعه حضوری متقاضی حذف خواهد شد. چنانچه مدارک مصدق ارسالی ناقص بوده یا با محتوای فایل الکترونیکی ارسالی مغایرت داشته باشد، دبیرخانه مراتب نقص یا مغایرت را به نحو الکترونیکی در دو نوبت به فاصله ۲۰ روز به متقاضی اعلام می‌نماید. متقاضی مکلف است ظرف ۳۰ روز نسبت به رفع نقص اقدام و الا تقاضای وی با نظر هیأت رد می‌گردد.

تبصره - در خصوص درخواست‌هایی که از طریق دفترخانه ارسال می‌شود، در صورت عدم وصول مدارک به دبیرخانه هیأت، ضمن ارسال اخطاریه به متقاضی، مراتب به دفترخانه نیز اخطار خواهد شد.

ماده ۶ - دبیرخانه مکلف است کلیه مراحل ثبت تقاضاها و ممیزی مدارک را در سیستم، ثبت و پس از تکمیل و تعیین نوبت مراتب را به متقاضی اعلام و پس از استعلام وضعیت ثبتی ملک و دریافت پاسخ، پرونده‌ها را به ترتیب نوبت جهت رسیدگی به هیأت ارسال نماید. بدیهی است سوابق ثبت شده قابل تغییر نمی‌باشد و باید تحت شبکه در بانک اطلاعات واحد ثبتی و بانکهای دیگری که از طریق مرکز توسعه فناوری اطلاعات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور پیش‌بینی خواهد شد، نگهداری شود.

تبصره ۱ - چنانچه مالک رسمی ملک مورد تقاضا، نهاد عمومی غیردولتی باشد و شخص به صورت عادی ملک را خریداری و متقاضی ثبت باشد لازم است دبیر هیأت ابتدا نظر دستگاه مربوط را اخذ و سپس در هیأت مطرح نماید. در مواردی که نهاد عمومی غیردولتی صرفاً با انتقال اعیانی ملک موافقت نماید هیأت با حفظ حقوق مالک نسبت به عرصه، رای به انتقال اعیانی به متقاضی خواهد داد.

تبصره ۲ - در رابطه با درخواست مرتبط به نسق زراعی دبیر هیأت مکلف است پس از دریافت مستندات مربوط به میزان نسق اولیه، مراتب را به هیأت ارائه نماید.

تبصره ۳ - هر گاه مورد تقاضا زمین مزروعی و یا باغ باشد و یا پلاک‌های ذیربط سابقه ملی یا موات داشته باشد، دبیر هیأت موظف است حسب مورد پس از جلب نظر ادارات جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی پرونده را به هیأت ارسال نماید.

ماده ۷ - نسبت به اشخاصی که قبلاً در اجرای مقررات ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک در موعد مقرر پرونده تشکیل داده‌اند ولی تا کنون پرونده آنها منتهی به صدور رأی و یا قرار بایگانی نگردیده، دبیرخانه مکلف است ضوابط مقرر در ماده ۵ آیین‌نامه با ارسال اخطاریه رفع نقص به متقاضیان، اقدام مقتضی را معمول نماید.

ماده ۸ - هیأت در ساعت غیراداری در محل دبیرخانه تشکیل و با حضور همه اعضاء رسمیت می‌یابد و پس از بررسی مدارک و دلایل ارائه‌شده مبادرت به صدور رأی می‌نماید. در صورت نقص پرونده و ضرورت تحقیقات بیشتر و جلب نظر کارشناس، هیأت قرار ارجاع به کارشناس منتخب را صادر می‌نماید. در صورتی که هیأت تشخیص دهد درخواست متقاضی خارج از شمول مقررات قانون بوده و یا ملک مورد تقاضای ثبت از اراضی دولتی، ملی، موات، منابع طبیعی و عمومی باشد، رأی به رد درخواست متقاضی صادر می‌کند.

تبصره - در صورتی که صدور سند مالکیت به نحو مفروز ممکن نباشد، هیأت می‌تواند با درخواست متقاضی پس از تعیین مأخذ شش‌دانگ با رعایت سایر مقررات رأی به صدور سند مالکیت مشاعی صادر نماید.

ماده ۹ - در مواردی که هیأت حضور متقاضی یا صاحبان عرصه و یا سایر اشخاص را برای ادای توضیح لازم بداند دبیر هیأت موظف است ترجیحاً از طریق پیامک یا آدرس الکترونیکی و در صورت عدم امکان با ارسال اظهار کتبی از آنان دعوت به عمل آورد. چنانچه دعوت‌شدگان در موعد مقرر حاضر نشوند هیأت برای نوبت دوم از آنان دعوت نموده و در صورت عدم مراجعه و اطمینان از اطلاع مخاطب در این خصوص، تصمیم مقتضی اتخاذ خواهد نمود.

ماده ۱۰ - کارشناس موظف است نسبت به امور ارجاعی ظرف مدت ۲۰ روز پس از دریافت قرار کارشناسی با حضور متقاضی به محل مراجعه و نقشه ارائه‌شده را با تصرفات فعلی و مدارک خرید تطبیق دهد و در صورتی که تصرفات مالکانه و بلامعارض متقاضی یا متقاضیان احرار شود و تصرفات وی با میزان خریداری و یا سهم مشاعی منطبق باشد صورتجلسه احرار تصرف حاوی «خلاصه وضعیت ثبتی ملک، آخرین مالک رسمی، نحوه خرید متقاضی از مالک و حدود آن، مساحت عرصه، قدمت اعیان، نوع ملک، حقوق ارتفاقی، شماره فرعی و اصلی، بخش، نحوه تصرفات ارزش عرصه و اعیان، نوع حد فاصل و پلاک مجاورین» را با ذکر سلسله ایادی تنظیم و به امضاء چهار نفر از مجاورین یا معتمدین محلی و نیز متقاضی رسانیده و به همراه نقشه ترسیمی به دبیر هیأت تسلیم نماید.

تبصره ۱ - در صورتی که تعداد متصرفین در یک پلاک ثبتی اعم از اصلی یا فرعی یا یک بلوک متعدد باشند و هیأت، ارجاع امر به کارشناس را ضروری بداند و انجام کارشناسی در توان واحد ثبتی نباشد رئیس واحد ثبتی مکلف است مراتب را به اداره کل ثبت استان جهت ارجاع به هیأت کارشناسی اعلام نماید. هیأت کارشناسی موظف است مطابق ضوابط آیین‌نامه ضمن بازدید از محل و تطبیق مدارک متقاضیان با محل و سوابق ثبتی، گزارش و نظر کارشناسی را به تفکیک هر تقاضا به نحو مستند به هیأت ارائه نماید.

تبصره ۲ - عدم پرداخت هزینه کارشناسی توسط تعدادی از متقاضیان قطعات مفروزی مانع از انجام کار کارشناسی نسبت به تقاضای سایر متقاضیان که هزینه کارشناسی را پرداخت نموده‌اند، نخواهد بود.

تبصره ۳ - در صورت اعتراض متقاضی به گزارش کارشناس منتخب، هیأت می‌تواند کارشناس دیگری را جهت تجدید نظر کارشناسی تعیین نماید.

تبصره ۴ - چنانچه کارشناس در مهلت مقرر نظر کارشناسی خود را ارائه ننماید، موضوع در هیأت مطرح و در صورت لزوم نسبت به تعیین کارشناس دیگر اقدام خواهد شد. در صورت مساحمه کارشناس و تکرار آن، موضوع در هیأت مطرح و نام وی از لیست کارشناسان حذف و از ارائه کار جدید به وی خودداری خواهد شد. در صورتی که واحد ثبتی از جهت تعداد کارشناس دارای محدودیت بوده و یا پاسخگوی امور ارجاعی نباشد، رئیس واحد ثبتی با همکاری مدیرکل ثبت اسناد و املاک استان کارشناسان را از واحدهای دیگر انتخاب و به هیأت معرفی می‌نماید.

ماده ۱۱ - نسبت به املاکی که تشخیص حدود واقعی آن امکان‌پذیر نمی‌باشد کارشناس یا هیأت کارشناسی موظف است با رعایت ماده ۴ قانون مساحت کل پلاک را پس از کسر گذرهای احداثی مشخص و تناسب تصرفات متقاضی نسبت به سهم مشاعی وی را به هیأت گزارش نماید.

تبصره - در صورتی که ملک دارای تعارض در سوابق ثبتی بوده و یا مشمول مقررات ماده یک قانون نباشد، کارشناس مستنداً گزارش لازم را در فرم جداگانه تهیه و به هیأت تسلیم می‌نماید.

ماده ۱۲ - دبیر هیأت مکلف است نسبت به پرونده‌هایی که به کارشناس ارجاع شده پس از وصول نظریه کارشناس و استعلام وضعیت ثبتی، پرونده را به هیأت ارائه نماید. چنانچه ملک مورد تقاضا جاری و دارای سابقه اعتراض باشد و نتیجه آن مشخص نگردیده باشد، دبیر هیأت موضوع را از مرجع قضائی مربوط استعلام و در خصوص سایر محدودیت‌ها پس از انجام مکاتبات لازم نتیجه را به هیأت ارسال می‌نماید.

ماده ۱۳ - دبیر هیات مکلف است کلیه آراء صادره از هیأت را در بانک اطلاعات مربوط ثبت و عندالاجتضاء جهت اجرا به واحد ثبتی ارسال نماید. واحد ثبتی مکلف است پس از انتشار آگهی موضوع ماده ۳ قانون، در رابطه با املاکی که قسمتی از آن درخواست ثبت نشده است با رعایت ماده ۱۳ قانون پس از تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود، آگهی نوبتی و تحدید حدود را بصورت هم زمان منتشر نماید و در خصوص املاکی که سابقه تحدید حدود، ندارد، آگهی تحدید حدود را بصورت اختصاصی منتشر نماید. در آگهی ماده ۳ لازم است نام و نام خانوادگی متقاضی یا متقاضیان، پلاک اصلی و فرعی ملک، محل وقوع آن، نوع، مساحت و نام و نام خانوادگی مالک رسمی قید گردد. در صورت وقوع اشتباه در موارد فوق، آگهی مذکور تجدید خواهد شد.

ماده ۱۴ - صدور سند مالکیت منوط به تائید صحت انتشار آگهی و عدم وصول اعتراض و یا تعیین تکلیف اعتراض و نیز پرداخت هزینه‌های متعلقه می‌باشد. در خصوص املاک جاری پس از تائید موارد فوق و نیز حصول اطمینان از انجام عملیات ثبتی، مبادرت به صدور سند مالکیت خواهد شد.

ماده ۱۵ - کارشناسان منتخب باید علاوه بر دارا بودن صلاحیت‌های عمومی و فقدان پیشینه سوء واجد یکی از شرایط زیر باشند:

الف - دارندگان مدارک کارشناسی و بالاتر در رشته‌های حقوق یا نقشه‌برداری با داشتن حداقل ۲ سال سابقه کار و سایر رشته‌ها با داشتن حداقل ۴ سال سابقه کار در امور تخصصی ثبتی.

ب - دارندگان مدارک کاردانی در رشته حقوق با گرایش علوم ثبتی با داشتن حداقل ۵ سال سابقه کار و سایر رشته‌ها با داشتن حداقل ۷ سال سابقه کار در امور تخصصی ثبتی.

ج - دارندگان مدرک دیپلم با داشتن حداقل ۱۰ سال سابقه کار در امور تخصصی ثبتی.

ماده ۱۶ - چنانچه آراء هیأت‌ها در حین انشاء دچار سهو قلم و یا اشتباه جزئی گردد و این ایراد خللی به اساس رأی وارد ننماید، هیأت تا قبل از ثبت ملک در دفتر املاک می‌تواند نسبت به تصحیح رأی اقدام نماید. در صورت ثبت ملک در دفتر املاک، مراتب در هیأت نظارت مطرح و اتخاذ تصمیم خواهد شد.

ماده ۱۷ - میزان هزینه کارشناس به شرح زیر تعیین خواهد شد و باید قبل از شروع کار توسط متقاضی به حساب خاص در خزانه داری کل کشور واریز گردد:

الف (اصلاحی ۱۴۰۰، ۰۵، ۲۳): دستمزد کارشناسی ساختمان‌ها و تأسیسات:

۱ - تا ۲۰۰ مترمربع مقطوعاً ۶۰۰/۰۰۰ ریال

۲ - بیش از ۲۰۰ مترمربع تا ۵۰۰ مترمربع مقطوعاً ۸۰۰/۰۰۰ ریال

۳ - بیش از ۵۰۰ مترمربع تا ۱۰۰۰ مترمربع مقطوعاً ۱۰۰۰/۰۰۰ ریال

۴ - مازاد بر ۱۰۰۰ مترمربع به ازای هر مترمربع ۸۰۰ ریال (حداکثر ۱۸ میلیون ریال)

ب (اصلاحی ۱۴۰۰، ۰۵، ۲۳) - دستمزد کارشناسی اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی:

۱ - تا یک هکتار ۱۰۰۰/۰۰۰ ریال

۲ - در مواردی که مساحت ملک بیش از یک هکتار باشد به ازای هر هکتار مازاد، ۱۵ درصد به دستمزد اضافه می‌شود و حداکثر ۸ میلیون ریال است.

تبصره - در صورتی که حسب تشخیص هیأت انجام کار کارشناسی به کارشناس رسمی محول گردد، هزینه کارشناسی مطابق با تعرفه کارشناسان رسمی پرداخت خواهد شد.

ماده ۱۸ - هیأت حل اختلاف پس از وصول نظر کارشناسی، دستور پرداخت دستمزد را به رئیس واحد ثبتی خواهد داد.

ماده ۱۹ (اصلاحی ۲۳، ۰۵، ۱۴۰۰) - در اجرای تبصره ماده ۱۷ قانون و به منظور ایجاد زیر ساخت لازم و پرداخت حق الزحمه اعضاء هیات و سایر کارکنان، از متقاضیان موضوع این قانون برای هر پرونده پنج درصد بر مبنای ارزش منطقه‌ای اخذ و به حساب خاص در خزانه‌داری کل کشور واریز و به شرح زیر هزینه می‌شود.

الف - حق الزحمه هر یک از اعضای هیأت‌های حل اختلاف به ازای هر رای ۱۵۰/۰۰۰ ریال

ب - حق الزحمه دبیر هیأت حل اختلاف به ازای هر پرونده ۲۰ هزار ریال

ماده ۲۰ (اصلاحی ۲۳، ۰۵، ۱۴۰۰) - از هر یک از متقاضیان در موقع ثبت نام مبلغ ۹۰۰/۰۰۰ ریال از محل وجوه موضوع تبصره ماده ۱۷ قانون به صورت علی‌الحساب اخذ و به حسابی که به همین منظور افتتاح شده واریز می‌شود.

تبصره ۱ (اصلاحی ۲۳، ۰۵، ۱۴۰۰) - وجوه دریافتی مزبور تا مرحله صدور سند مالکیت به صورت علی‌الحساب تلقی می‌گردد.

تبصره ۲ (اصلاحی ۲۳، ۰۵، ۱۴۰۰) - حق الزحمه اعضاء و دبیر هیات پس از صدور رأی قابل پرداخت می‌باشد.

ماده ۲۱ - در راستای ایجاد زیرساخت لازم و ارتقاء سطح کیفی و جبران کسری هزینه استانی که موجودی حساب آنها تکافوی پرداخت های مقرر را نمی‌نماید و نیز تأمین تجهیزات، امکانات، خودرو، پرداخت حق الزحمه به افرادی که به تشخیص سازمان به نحوی در اجرای اهداف موضوع قانون منشاء اثر بوده‌اند و همچنین تأمین و ترغیب نیروی انسانی مورد نیاز واحدهای ثبتی و احداث، توسعه و تجهیز ساختمانها و سایر هزینه‌های مورد نیاز واحدهای ثبتی، وجوه مأخوذ با اولویت پرداخت حق الزحمه هیات‌ها تحت نظر رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک هزینه خواهد شد.

این آئین‌نامه در ۲۱ ماده و ۱۵ تبصره در تاریخ ۲۵ / ۴ / ۹۱ به تصویب رئیس قوه قضائیه رسید و از این تاریخ لازم‌الاجراء می‌باشد.

قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی

مصوب ۱۳۲۲/۶/۲۷

ماده ۱ - هر کس دستور اجرای اسناد رسمی را مخالف با مفاد سند یا مخالف قانون دانسته یا از جهت دیگری شکایت از دستور اجراء سند رسمی داشته باشد می‌تواند به ترتیب مقرر در آیین دادگستری مدنی، اقامه دعوی نماید.

ماده ۲ - مرجع رسیدگی به دعاوی ناشی از دستور اجرای اسناد رسمی، دادگاه صلاحیت‌دار محلی است که در حوزه آن دستور اجرا داده شد.

ماده ۳ - رسیدگی به دعاوی مزبور، تابع مقررات دادرسی اختصاری بوده و خارج از نوبت رسیدگی خواهد شد.

ماده ۴ - اقامه دعوی، مانع از جریان عملیات اجرائی نیست مگر در صورتی که دادگاه، حکم بطلان دستور اجرا داده و یا قرار دائر به توقیف عملیات اجرائی بدهد.

ماده ۵ - در صورتی که دادگاه، دلائل شکایت را قوی بداند یا در اجراء سند رسمی، ضرر جبران‌ناپذیر باشد به درخواست مدعی بعد از گرفتن تأمین قرار توقیف عملیات اجرائی را می‌دهد ترتیب تأمین همان است که در قوانین دادرسی مدنی برای تأمین خواسته مقرر است و در صورتی که موضوع سند لازم‌الاجرا وجه نقد باشد و مدعی، وجه نقد بدهد آن وجه در صندوق ثبت محل، توقیف می‌شود و تأمین دیگر گرفته نخواهد شد.

ماده ۶ - هر یک از طرفین می‌توانند در اثناء رسیدگی به دعوی جبران خسارت مالی را که تأمین داده و یا خساراتی که به سبب توقیف عملیات اجرائی به او داده شده است بخواهد و در این صورت دادگاه ضمن حکم راجع به اصل دعوی یا به موجب حکم علی‌حده محکوم‌علیه را به پرداخت خسارت ملزم خواهد نمود و در صورتی که موضوع اجرا وجه نقد باشد و یا برای توقیف عملیات اجرائی وجه نقد تأمین شده باشد خسارت از قرار صدی دوازده در سال خواهد بود.

ماده ۷ - هر گاه مدلول سند قبل از صدور حکم ابطال اجرا شده باشد پس از قطعیت آن حکم عملیات اجرائی به حالت قبل از اجرا برمی‌گردد.

ماده ۸ - ترتیب اجرای مفاد اسناد رسمی و عملیاتی که اجرا متوقف بر آن است از ابلاغ و توقیف اموال و اشخاص و هزینه‌های اجرائی و مصارف آن و تعیین حق‌الاجرا در مواردی که در قانون معین نشده و مقتضی باشد و وصول حق‌الاجرا و نیز ترتیب شکایت از طرز عمل و اقدامات اجرائی و مرجع رسیدگی به آن و به طور کلی آنچه برای اجراء اسناد رسمی لازم است طبق آیین‌نامه وزارت دادگستری خواهد بود.

ماده ۹ - هزینه مسافرت و فوق‌العاده مهندسين و نمایندگان و سایر مأمورین و کارمندان که از محل هزینه مقدماتی استخدام شده‌اند و همچنین حقوق کارمندان و خدمتگذاران جزء و رانندگان و بهای لباس و عیدی و سایر مزایای مربوطه آنها و دستمزد کارشناسان قراردادی که از محل مذکور استخدام شده‌اند و سایر هزینه‌های مربوطه که طبق مقررات عمومی مجاز باشد از محل درآمد مقدماتی مطابق آیین‌نامه که وزارت دادگستری تنظیم خواهد نمود پرداخت می‌شود مستخدمین و کارمندان و رانندگانی که طبق مقررات قبلی استخدام شده مشمول مقررات بالا خواهند بود.

ماده ۱۰ - ماده ۹۴ قانون ثبت مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ و مواد (۵۸ و ۵۹ و ۶۰ و ۶۱ و ۶۲ و ۶۳ و ۶۴ قانون دفتر اسناد رسمی مصوب خرداد ماه ۱۳۱۷ (۱۳۱۶) و تبصره اضافی به ماده ۶۴ مصوب مهر ماه ۱۳۱۷ و آن قسمتی از شق ۲ ماده ۲۵ مکرر از قانون ثبت اسناد و املاک مصوبه ۲۶ مرداد ۱۳۲۰ که راجع است به هیأت رفع اختلاف و دادرسی دادگاه شهرستان در مورد رسیدگی به شکایات مربوطه به اجرای مفاد اسناد رسمی و هر قانون دیگر در قسمتی که مخالف این قانون باشد نسخ می‌شود.

لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض

مصوب ۱۳۳۳/۱۰/۵ کمیسیون‌های مشترک مجلسین با اصلاحات بعدی تا ۱۳۵۱/۱۰/۱۸

ماده ۱ - (این ماده طبق قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و قانون اشتباهات ثبتی و اسناد معارض مصوب ۱۳۳۳ نسخ شده است.)

ماده ۲ - در کلیه مواردی که هیأت نظارت طبق بند ۲ از ماده ۲۵ اصلاحی سال ۱۳۱۷ قانون ثبت یا به موجب این قانون به اشتباهات رسیدگی می‌نماید می‌تواند با تعیین فهرستی از نوع اشتباهات که به نظر هیأت، مؤثر یا غیر مؤثر تشخیص گردیده دستور رفع اشتباه و اصلاح ثبت ملک یا اجرای شقوق ۵ و ۶ و ۷ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت را به رؤسای ثبتی که مقتضی بدانند، بدهد.

ماده ۳ - (بسیار مهم) (اصلاحی مصوب ۱۳۵۱) هر موقع در هیأت نظارت تشخیص شود نسبت به ملکی کلاً یا بعضاً اسناد مالکیت معارض صادر شده خواه نسبت به اصل ملک، خواه نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی آن، به ترتیب زیر عمل خواهد شد:

۱ - سند مالکیت ثبت مقدم تا موقعی که به موجب حکم نهایی دادگاه ابطال نشده است معتبر شناخته خواهد شد و سند مالکیت ثبت مؤخر تا زمانی که حکم نهایی از دادگاه به صحت آن صادر نشده باشد نسبت به مورد تعارض، سند معارض، تلقی می‌شود.

۲- ادارات ثبت مکلفند به محض اطلاع از صدور اسناد معارض، وجود سند مالکیت معارض (ثبت مؤخر) و همچنین سند مالکیت ثبت مقدم را به دفاتر اسناد رسمی حوزه مربوط کتباً ابلاغ نمایند و گزارش امر را جهت اتخاذ تصمیم به هیأت نظارت ارسال دارند.

در صورتی که هیأت نظارت یا شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی وقوع تعارض را محرز بداند ثبت محل مراتب را کتباً به دارنده سند مالکیت معارض (ثبت مؤخر) ابلاغ می‌نماید. چنانچه دارنده سند مالکیت معارض با خطاری که طبق مقررات آیین دادرسی مدنی به او ابلاغ شده است در مدت دو ماه از تاریخ ابلاغ به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه نکند و گواهی طرح دعوا را به اداره ثبت محل تسلیم و رسید اخذ ننماید و دارنده سند مالکیت مقدم گواهی عدم طرح دعوا را از مراجع صالحه در مدت مزبور تقدیم دارد اداره ثبت، بطلان سند مالکیت معارض را نسبت به مورد تعارض در ستون ملاحظات ثبت ملک، قید و مراتب را به دارنده سند مزبور و دفاتر اسناد رسمی اعلام خواهد نمود.

✓ **مهم:** سند مالکیتی که ثبت آن مؤخر است، «سند مالکیت معارض» نامیده می‌شود. بنابراین اگر تاریخ ثبت دو سند مالکیت، متفاوت باشد. مثلاً: یکی در تاریخ ۱۴۰۲/۳/۱ صادر گردیده و سند دیگر در تاریخ ۱۴۰۳/۳/۱ صادر شده باشد، سند دوم که مؤخر است، «سند مالکیت معارض» می‌باشد. به عبارت دیگر، سند مالکیت معارض، سندی است که مؤخرالصدور است.

✓ **مهم:** چنانچه طبق تشخیص هیأت نظارت نسبت به ملکی کلاً یا بعضاً اسناد مالکیت متعارض صادر شده باشد خواه نسبت به اصل ملک باشد خواه نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی آن، بحث «مالکیت معارض» طرح می‌شود یعنی تشخیص اسناد مالکیت معارض با هیأت نظارت ثبت استان محل وقوع ملک است؛ اما ابطال سند معارض با دادگاه می‌باشد.

✓ **مهم:** اگر در هیأت نظارت تشخیص داده شود نسبت به ملکی، اسناد مالکیت معارض صادر شده است «سند مالکیت ثبت مقدم» تا صدور حکم نهایی از دادگاه معتبر خواهد بود.

✓ سند مالکیت معارض در مورد اصل ملک و حدود و حقوق ارتفاقی مصداق دارد.

✓ **به محض اطلاع اداره ثبت محل،** به دفترخانه اسناد رسمی، بخشنامه می‌شود تا از انجام معامله نسبت به سند مالکیت معارض خودداری نماید.

✓ **مهم:** پس از تشخیص تعارض و اخطار به دارنده سند مالکیت معارض وظیفه او این است که در مدت دو ماه از تاریخ ابلاغ به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه و گواهی طرح دعوا را به اداره ثبت محل تسلیم کند.

ماده ۴ (بسیار مهم) - دارنده سند مالکیت مقدم قبل از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه می‌تواند نسبت به مورد سند مالکیت معامله کند ولی دفاتر اسناد رسمی مکلف‌اند در متن سند قید کنند «نسبت به مورد معامله، سند معارض صادر شده و مادام که تکلیف نهایی طبق این قانون معلوم نشده به خریدار، سند مالکیت جدید داده نخواهد شد» و همین حکم نسبت به انتقالات بعدی هم جاری است.

✓ **مهم:** در صورت صدور اسناد مالکیت معارض، نحوه انجام معامله اینگونه است که صرفاً انجام معامله با سند مالکیت مقدم‌الصدور با قید اینکه نسبت به آن، سند معارض صادر شده است بلااشکال است. به عبارت بهتر، دارنده سند مالکیت مقدم قبل از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه، بدون اجازه ثبت محل، حق معامله دارد.

✓ **مهم:** برای ملکی که «سند مالکیت معارض» صادر شده است اگر دارنده سند مالکیت معارض به دفتر اسناد رسمی مراجعه نمود و قصد معامله برای ملک مذکور را داشت سردفتر باید از ثبت و تنظیم سند معامله خودداری نماید. مثلاً ملک پلاک ۴۴/۲۲، در تاریخ ۱۳۹۲/۱/۲۲ و ملک پلاک ۱۴/۸۲ در تاریخ ۱۴۰۳/۲/۲۲ ثبت دفتر املاک گردیده، هیأت تشخیص استان محل وقوع ملک، تشخیص داد، اسناد مالکیت، معارض است، انجام معاملات دارنده سند مالکیت پلاک ۴۴/۲۲ با قید اینکه «نسبت به آن، سند مالکیت معارض صادر شده است» صحیح است.

ماده ۵ (مهم) - دارنده سند مالکیت معارض مادام که تکلیف نهایی سند مزبور در دادگاه معلوم نشده حق هیچ‌گونه معامله نسبت به آن ندارد ولی می‌تواند حقوق متصوره خود را به دیگری انتقال دهد.

تبصره (بسیار مهم) - دادگاه پس از رسیدگی‌های لازم هریک از اسناد معارض را که تشخیص دهد جریان ثبتی آن بر

طبق قانون و مقررات صحیحاً انجام شده تعیین و حکم ابطال سند دیگر را خواهد داد.

- ✓ **مهم:** دادگاه مبادرت به رسیدگی نموده و «جریان ثبتی هر یک از املاک را که طبق قانون و مقررات انجام شده» تعیین و سند دیگر را خواه سند مقدم‌الصدور باشد خواه مؤخر‌الصدور، ابطال می‌نماید. به عبارت دیگر، در اسناد مالکیت معارض، دادگاه پس از رسیدگی، سندی را که «جریان ثبتی آن، صحیح انجام نشده» یا «جریان ثبتی آن، بدون رعایت قانون و مقررات انجام شده» باطل می‌نماید. مثلاً فرض بفرمایید رأی هیأت نظارت، سند مالکیت «پلاک ثبتی (الف)» و «پلاک ثبتی (ب)» را معارض یکدیگر تشخیص داد؛ حال فرض کنید در این مثال، سند مالکیت الف، «مقدم‌الصدور» و سند مالکیت ب، «مؤخر‌الصدور» است تا قبل از تعیین تکلیف نهایی نسبت به این تعارض در دادگاه، دارنده سند مالکیت پلاک ثبتی ب (مؤخر‌الصدور) می‌تواند حقوق متصوره خود را به دیگری انتقال دهد.
- ✓ **مهم:** دارنده سند مالکیت معارض قبل از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه، صرفاً حق واگذاری حقوق متصوره خود را دارد. دارنده سند معارض (مؤخر‌الصدور)، حق معامله نسبت به عین ملک را مثل دارنده سند مقدم‌الصدور ندارند اما می‌تواند حقوق خود را نسبت به ملک، به دیگری انتقال دهد.

ماده ۶ (بسیار بسیار مهم) - کسی که طبق ماده فوق، ممنوع از معامله است هرگاه نسبت به ملک مزبور، معامله نماید پس از صدور حکم نهایی بر بطلان سند مؤخر‌التاریخ و با انقضای مدت دو ماه و عدم مراجعه دارنده سندی که تاریخاً مؤخر است به محاکم، به جریمه نقدی معادل یک برابر بهای مورد معامله محکوم خواهد شد و نیز سردفتران اسناد رسمی هم که با وجود اخطار اداره ثبت در مورد سند مالکیت معارض اقدام به ثبت معامله نمایند به انفصال ابد از شغل سردفتری محکوم خواهند شد.

- ✓ **مهم:** مجازات سردفتری که با وجود اخطار نسبت به سند مالکیت معارض اقدام به ثبت می‌نماید «انفصال ابد از شغل سردفتری» است.
- ماده ۷ (مهم) - کارمندان اداره ثبت که عمل مخالف مقررات آنها موجب صدور سند مالکیت معارض یا معاملات متعدد بشود در دادگاه اداری مورد تعقیب و به انفصال موقت که کمتر از دو سال نخواهد بود و یا انفصال ابد به تناسب موضوع محکوم می‌شوند و تخلف آنها مشمول مرور زمان تخلفات اداری نخواهد بود.

آیین‌نامه اجرایی رسیدگی به اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی و مواد متفرقه

مصوب ۱۶ اردیبهشت ۱۳۵۲ وزارت دادگستری

نظر به تبصره ۲ از ماده ۲۵ اصلاحی و تبصره ۲ ماده ۱۴۴ و ماده ۱۵۷ الحاقی به قانون ثبت اسناد و املاک و قانون اشتباهات ثبتی وزارت دادگستری مقرر می‌دارد.

فصل اول - اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی

ماده ۱ - واحدهای ثبتی مکلفند به محض اطلاع از صدور اسناد مالکیت معارض (اعم از اینکه نسبت به اصل یا حدود یا حقوق ارتفاقی باشد) فوراً به موضوع رسیدگی و مراتب را به دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه ابلاغ نموده گزارش کار را به نحوی که هیچگونه ابهامی باقی نباشد به هیأت نظارت ارسال دارند.

دفاتر اسناد رسمی باید به محض وصول اطلاعات ثبت محل به مواد ۴ و ۵ قانون اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض عمل نمایند هر گاه به موجب رأی هیأت نظارت یا شورای عالی ثبت موضوع تعارض منتفی و یا در میزان آن تغییری داده شود باید مراتب پیرو بخشنامه قبلی به دفاتر اسناد رسمی ابلاغ گردد.

در نقاطی که پاسخ استعلام به وسیله ماشین‌های الکترونیکی تهیه می‌شود اطلاع لازم نیز به ماشین‌های مزبور داده خواهد شد.

- ماده ۲ - محل تشکیل جلسات هیأت نظارت در اداره ثبت استان و جلسات آن حداقل دو بار در هفته تشکیل خواهد شد.
- ماده ۳ - در هر مورد که واحدهای ثبتی گزارش برای طرح در هیأت نظارت ارسال می‌دارند باید نکات زیر را رعایت نمایند.
- ۱ - هر گاه از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت بین اشخاص و اداره ثبت اختلاف حاصل شود و یا در تصرف اشخاص تراحم و

تعارض باشد باید کلیه مدارک طرفین اخذ و با تعیین وقت مناسب آنها را برای معاینه محلی به وسیله اخطار دعوت نموده و متذکر شوند که اولاً عدم حضور هر یک از طرفین مانع رسیدگی نخواهد بود. ثانیاً هر یک از طرفین می‌توانند تا قبل از وقت رسیدگی برای ملاحظه و اطلاع از مدارک تسلیمی طرف دیگر به اداره ثبت مراجعه نمایند و سپس در وقت مقرر با معاینه و تحقیق محلی نسبت به تصرفات آنها رسیدگی و مراتب و صورت مجلس و اظهارات طرفین و حاضرین را در آن قید و به امضاء حضار رسانیده چگونگی را با ارسال سوابق و اظهار نظر صریح خود مبنی بر اینکه چه شخصی متصرف است و تصرفات به چه نحو می‌باشد به هیأت نظارت گزارش نمایند.

۲- در مواردی که بعد از قبول درخواست ثبت دیگری مدعی شود که در پذیرفتن تقاضا اشتباه شده و متقاضی ثبت متصرف مورد تقاضا نبوده و مدعی تصرف حین تقاضا شود باید مقدماً مدارک مدعی را مطالبه و چگونگی را ضمن ارسال کلیه سوابق و اظهار نظر خود به اینکه ادعای مدعی با توجه به سوابق، مقرون به واقع به نظر می‌رسد یا نه به ثبت استان گزارش نمایند.

ثبت استان چنانچه با توجه به سوابق امر تحقیق محلی را لازم بداند دستور مقتضی به واحد مربوطه خواهد داد و در این صورت واحد مزبور باید با تعیین وقت مناسب طرفین را برای معاینه و تحقیقات محلی دعوت و در اخطار مربوطه متذکر شود که اولاً عدم حضور مانع رسیدگی نخواهد بود. ثانیاً هر یک از طرفین می‌توانند برای ملاحظه و اطلاع از مدارک تسلیمی طرف دیگر تا قبل از وقت رسیدگی به اداره ثبت مراجعه نمایند.

در وقت مقرر با معاینه محلی و تحقیق از شهود و مجاورین باید معلوم نمایند که ملک مورد ادعا حین تقاضای ثبت در تصرف مالکانه چه شخصی بوده و در موقع رسیدگی در تصرف کیست و مراتب را در صورت مجلس قید و اظهارات شهود و طرفین را نیز ذکر و به امضاء شهود و افراد ذینفع رسانده و سپس گزارش جریان را با اظهار نظر صریح تهیه و به ضمیمه کلیه سوابق برای طرح در هیأت نظارت ارسال دارند.

۳- در مورد اشتباه شماره ملک در آگهی‌ها تعیین گردد که شماره اصلی است یا فرعی و در محل نصب پلاک شده است یا نه و شماره مقدم و مؤخر شماره صحیح ملک چیست.

۴- در مورد اشتباه در عملیات تحدیدی و آگهی آن توضیح داده شود که عمل به تبصره ماده ۱۵ اصلاحی قانون ثبت میسر است یا نه و ضمناً وضع ثبتی مجاورین از هر حیث گزارش شود.

۵- نسبت به اشتباه در نام و نام خانوادگی تصریح شود که در سایر مشخصات اختلافی موجود است یا نه.

۶- نسبت به اشتباه در شماره اصلی قریه یا مزرعه یا قنات ذکر شود که نام آن صحیحاً آگهی شده است یا نه.

۷- در مورد اشتباه در مبدأ و مظهر و مدارقنات اعلام گردد که تا تاریخ صدور گزارش سهمی از آن منتهی به صدور سند مالکیت گردیده است یا نه.

۸- چنانچه با انتقال تمام یا قسمتی از مورد تقاضا به دیگری اشتباهاً آگهی به نام فروشنده صادر شده باشد باید تصریح شود که اطلاع اداره ثبت از وقوع انتقال قبل از انتشار آگهی‌ها بوده یا بعد از آن و تاریخ اطلاع اداره و انتشار آگهی‌ها ذکر شود.

۹- در مواردی که تقاضای ثبت ملکی کلاً یا جزئاً مبنی بر اشتباه پذیرفته شده باشد در گزارش تصریح شود که متقاضی یا قائم مقام او حاضر به استرداد مورد تقاضا و یا تمکین به اصلاح مورد اشتباه هست یا نه.

۱۰- نسبت به حق الشرب و حق گردش آسیا و امثال آنکه در آگهی اشتباهاً قید یا اصولاً از قلم افتاده تصریح نمایند که نسبت به قنات مورد انتفاع جریان ثبتی در چه مرحله‌ای است و آیا ضمن تقاضا و یا تعیین حدود آن حقوقی که به شرح بالا در آگهی از قلم افتاده و یا اشتباه شده برای ملک مورد گزارش گواهی شده است یا نه.

۱۱- در مورد اشتباه در تاریخ انتشار آگهی معلوم شود تاریخی که برای انتشار در نظر گرفته شده بوده است مصادف با تعطیل بوده و یا روز انتشار روزنامه نبوده و تصریح شود که قبلاً در مورد سایر شماره‌های مندرج در آگهی در هیأت نظارت مطرح شده یا در صورت طرح رأی هیأت به چه کیفیت صادر گردیده است.

۱۲- چنانچه در جریان مقدماتی ثبت ملکی اشتباهی رخ داده و بدون توجه به آن در دفتر املاک وارد شده ولی به امضاء

نرسیده باشد قبل از هر اقدام باید مراتب برای تعیین تکلیف به هیأت نظارت گزارش شود.

۱۳- در مورد اشتباه در عملیات ثبتی املاکی که قسمتی از آن اختصاصی و قسمت دیگر مشترک می‌باشد باید گزارش امر به ضمیمه کروکی ملک فرستاده شود.

۱۴- در هر مورد که از طرف سازمان مسکن و یا اداره تعاون و امور روستاها مستنداً به ماده ۱۷ قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستاجر مورد تقاضای ثبتی کلاً یا بعضاً موات اعلام می‌شود باید موارد ذیل در گزارش صریحاً قید گردد.

الف- ملک مورد ادعا در چه تاریخی درخواست ثبت شده و مستند قبول تقاضا چه بوده است.

ب- آیا ملک سابقه شماره گذاری در دفتر توزیع اظهارنامه دارد یا نه و در صورت وجود سابقه شماره گزارش مربوط به زمان اجرای مقررات ثبت عمومی می‌باشد یا بعداً برای آن تعیین شماره شده است.

ج- منشا و مستند مالکیت متقاضی ثبت چه بوده است.

د- نوع ملک و نحوه تصرف متقاضی ثبت چگونه است و در صورتی که موات بوده و قسمت‌هایی از آن بعداً احیاء شده آن مقدار که احیاء و عمران شده به چه میزان است و چه عملیات عمرانی در آن به عمل آمده و مربوط به چه زمانی است. ه- نقشه‌ای که شامل محدوده کلی مورد تقاضا و مشخص وضع زمین از جهت اعیانی و مستحدثات حدود و مساحت اراضی معمور و موات باشد تهیه و ارسال گردد.

و- در مواردی که شهرداری‌ها و ادارات دولتی بر طبق مقررات مربوطه تمام یا قسمتی از مورد تقاضای ثبت را قابل تملک خصوصی ندانند نیز به شرح مذکور عمل خواهد شد.

۱۵- در هر مورد که به علت عدم اجرای مفاد تبصره الحاقی به ماده ۷۵ آیین‌نامه قانون ثبت مصوب ۱۳۳۷/۶/۴ گزارش لازم به هیأت نظارت فرستاده می‌شود باید منجزاً تاریخ تعیین حدود ذکر و به علاوه کیفیت حدود مجاورین با تصریح به اینکه دارای نقشه ثبتی قطعی می‌باشد یا نه در آن قید گردد.

۱۶- در هر مورد که حدود ملکی با مجاورین اختلاف داشته و یا وضع تصرف ملکی با سند مالکیت آن منطبق نبوده و اختلاف و عدم انطباق نیز ناشی از اشتباه باشد و همچنین در مورد تعارض خواه نسبت به اصل باشد یا حدود باید نقشه‌ای که وضع ملک و مجاورین در آن نمایان شده باشد به گزارش جریان امر ضمیمه شود.

۱۷- در هر مورد که در عملیات تفکیکی مذکور در بند ۶ از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت اشتباهی رخ دهد باید حدود اولیه در گزارش هیأت نظارت قید و رونوشت صورت مجلس تفکیکی و نقشه که در آن مورد اشتباه نمایان شده باشد ارسال گردد.

۱۸ (مهم)- هر گاه در تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال یا اشتباهی پیش آید باید ضمن ارسال رونوشت سند و ذکر صریح موارد اشکال یا اشتباه موضوع به رئیس ثبت منطقه گزارش شود تا در صورت اقتضاء برای تعیین تکلیف به هیأت نظارت گزارش شود.

مرجع رفع مشکلات دفاتر اسناد رسمی قبل از تنظیم اسناد، اداره امور اسناد ثبت کل [معاونت امور اسناد سازمان ثبت] خواهد بود.

۱۹- در مورد اعتراض اشخاص به نظریه رئیس ثبت نسبت به عملیات اجرائی اعم از اینکه اجرائیه مورد اعتراض تابع مقررات قانون سابق باشد یا قانون اصلاحی ضمن نقل متن اعتراض و نظریه رئیس ثبت رونوشتی از گزارش رئیس یا ممیز اجرا که مستند نظریه رئیس ثبت بوده باید به هیأت نظارت فرستاده شود.

هر گاه موضوع مورد اعتراض راجع به نحوه ابلاغ اجرائیه باشد رونوشتی از اجرائیه و چنانچه مربوط به اشتباه در آگهی باشد نسخه‌ای از آگهی و اگر مستند برگی از پرونده است، رونوشت آن باید ضمن گزارش ارسال گردد.

در صورتی که اعتراض طوری باشد که ارسال پرونده را به هیأت نظارت ایجاب نماید باید ترتیبی اتخاذ شود که در مدتی که پرونده در هیأت نظارت مطرح رسیدگی است عملیات اجرائی متوقف نشود.

۲۰- علاوه بر موارد مذکور در هر مورد که گزارش به هیأت نظارت فرستاده می‌شود واحدهای ثبتی مکلفند گزارش را

- جامع و مستند و مستدل تهیه و مطالب دیگری را نیز که در اتخاذ تصمیم هیأت مؤثر به نظر می‌رسد در آن قید نمایند و در صورتی که اشتباه در آگهی واقع شده باشد عین عبارت آگهی باید با ذکر تاریخ انتشار در گزارش قید شود.
- ماده ۴ (مهم) - هر گاه در رأی هیأت نظارت به علت سهو قلم مطلبی از قلم افتاده و یا اشتباه بی‌نی رخ داده باشد مادام که رأی به مرحله اجرا در نیامده هیأت مبادرت به صدور رأی اصلاحی خواهد نمود و مفاد رأی اصلاحی در ذیل رأی قبلی و ملاحظات دفتر آراء هیأت با ذکر شماره و تاریخ قید خواهد شد.
- چنانچه رأی اصلاحی مربوط به اشتباهات مذکور در بندهای ۱ و ۵ و ۷ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت باشد به دستور تبصره ۵ از ماده ۲۵ اصلاحی باید در تابلو اعلانات الصاق گردد.
- ماده ۵ - رأی هیأت نظارت دارای مقدمه‌ای مشتمل بر خلاصه جریان کار و بیان اشکال و موضوع اختلاف بوده و منجز و مستدل و بدون قید و شرط و ابهام صادر می‌شود و چنانچه به اتفاق آراء نباشد نظر اقلیت به طور مشروح و مستدل در آن قید خواهد شد. و همچنین آراء صادره باید مستند به مواد قانون باشد و در آن صریحاً قید شود که قطعی است یا قابل تجدیدنظر می‌باشد.
- ماده ۶ - در مورد شکایت از عملیات اجرایی هر گاه متعهد در قید بازداشت باشد هیأت نظارت در اولین جلسه رسیدگی اتخاذ تصمیم خواهد نمود.
- ماده ۷ - مفاد آراء هیأت نظارت و شورای عالی ثبت باید به ترتیب صدور با ذکر شماره و تاریخ در دفتر ثبت آراء قید و به امضاء صادرکنندگان برسد.
- ماده ۸ - از هر یک از آراء هیأت نظارت باید یک نسخه به اداره دبیرخانه ثبت کل فرستاده شود.
- ماده ۹ - واحدهای ثبتی مکلفند آراء هیأت نظارت را در دفتر اندیکاتور ثبت نمایند. در مورد آراء مذکور در تبصره ۵ ماده ۲۵ اصلاحی باید فوراً رونوشت رأی در تابلو اعلانات ثبت محل الصاق گردد. تاریخ الصاق باید با تمام حروف در ذیل رأی الصاقی ثبت و با تذکر به اینکه تا بیست روز قابل تجدیدنظر است به امضاء و گواهی مسئول مربوط برسد، مرجع تسلیم اعتراض به رأی هیأت نظارت واحد ثبتی است که رأی مزبور در تابلو اعلانات آن الصاق شده است.
- ماده ۱۰ - هیأت‌های نظارت برای تسریع در کار بر طبق اختیار حاصل از ماده ۲ و ۳ و ۴ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت فهرستی از اشتباهات مؤثر و غیر مؤثر تدوین نموده و حداکثر ظرف یک سال برای رعایت وحدت رویه به دبیرخانه شورای عالی ثبت ارسال خواهند داشت و نیز می‌توانند در حدود فهرست اشتباهات مؤثر و غیر مؤثری که قبلاً از طرف هیأت نظارت سابق تهیه و طبق ماده ۲ قانون اشتباهات به واحدهای ثبتی ابلاغ شده اختیار لازم به هر یک از رؤسای ثبتی که مقتضی بدانند تفویض نمایند.
- ماده ۱۱ - جلسات شورای عالی ثبت حداقل هفته‌ای یکبار در اداره کل ثبت تشکیل خواهد شد.
- ماده ۱۲ - در هر مورد که نسبت به آراء مذکور در بندهای ۱ و ۵ و ۷ ماده ۲۵ اصلاحی قبل از اجرای رأی اعتراض شود ثبت محل پرونده ثبتی را با کلیه سوابق به دبیرخانه شورای عالی ثبت ارسال خواهد شد.
- ماده ۱۳ - آراء سابق هیأت نظارت و همچنین آراء هیأت‌های تجدیدنظر اجرائی با صدور دستور طرح در شعب مربوطه شورای عالی ثبت قابل رسیدگی خواهد بود.
- ماده ۱۴ - در صورتی که معلوم شود در آراء شورای عالی سابق و یا آرائی که از طرف شعب فعلی شورای عالی ثبت به علت سهو قلم مطلبی ساقط و یا اشتباه بی‌نی رخ داده و یا به علت اشتباه در مبانی مستند صدور رأی اشتباهی پیش آمده باشد چنانچه رأی اجرا نشده باشد شورا به صدور رأی اصلاحی مبادرت می‌نماید. در این صورت دبیر شورا مکلف است در دفتر آراء و در مقابل رأی اولیه مفاد رأی اصلاحی را با ذکر شماره و تاریخ قید نماید.
- ماده ۱۵ - با صدور دستور طرح موضوع در شورای عالی ثبت اجراء رأی متوقف می‌گردد و هر گاه شورا در تجدیدنظر رسیدگی رأی قبلی را تأیید نماید عملیات اجرائی تعقیب خواهد شد.
- ماده ۱۶ - آراء شورا در مورد وحدت رویه به کلیه هیأت‌های نظارت ابلاغ و در روزنامه رسمی و عندالاقضاء در هفته‌نامه دادگستری درج و در آخر هر سال مجموع آنها از طرف ثبت کل، چاپ و منتشر خواهد شد.

آیین‌نامه اجرایی تبصره‌های ۲ از ماده ۲۵ اصلاحی و ۱۴۴ قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک

نظریه تبصره ۲ - از ماده ۲۵ - اصلاحی و تبصره ۲۵ ماده ۱۴۴ و ماده ۱۵۷ الحاقی به قانون ثبت اسناد و املاک و قانون اشتباهات ثبتی وزارت دادگستری مقرر می‌دارد.

فصل اول - اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت و شورای عالی

ماده ۱- واحدهای ثبتی مکلفند به محض اطلاع از صدور اسناد مالکیت معارض (اعم از این که نسبت به اصل یا حدود یا حقوق ارتفاقی باشد) فوراً به موضوع رسیدگی و مراتب را به دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه ابلاغ نموده گزارش کار را به نحوی که هیچ گونه ابهامی باقی نباشد به هیئت نظارت ارسال دارند.

دفاتر اسناد رسمی باید به محض وصول اطلاعیه ثبت محل به مواد ۴ و ۵ قانون اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض عمل نمایند، هرگاه به موجب رأی هیئت نظارت یا شورای عالی ثبت موضوع تعارض منتفی و یا در میزان آن تغییری داده شود باید مراتب پیرو بخشنامه قبلی به دفاتر اسناد رسمی ابلاغ گردد.

در نقاطی که پاسخ استعلام به وسیله ماشین‌های الکترونیکی تهیه می‌شود اطلاع لازم نیز به ماشین‌های مزبور داده خواهد شد.

ماده ۲- محل تشکیل جلسات هیئت نظارت در اداره ثبت استان و جلسات آن حداقل دو بار در هفته تشکیل خواهد شد.

ماده ۳- در هر مورد که واحدهای ثبتی گزارش برای طرح در هیئت نظارت ارسال می‌دارند باید نکات زیر را رعایت نمایند.

۱. هر گاه از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت، بین اشخاص و اداره ثبت اختلاف حاصل شود و یا در تصرف اشخاص تراحم و تعارض باشد، باید کلیه مدارک طرفین اخذ و با تعیین وقت مناسب آنها را برای معاینه محلی به وسیله اخطار دعوت نموده و متذکر شوند که اولاً عدم حضور هر یک از طرفین مانع رسیدگی نخواهد بود. ثانیاً هر یک از طرفین می‌توانند تا قبل از وقت رسیدگی برای ملاحظه و اطلاع از مدارک تسلیمی طرف دیگر به اداره ثبت مراجعه نمایند و سپس در وقت مقرر با معاینه و تحقیق محلی نسبت به تصرفات آنها رسیدگی و مراتب را صورت مجلس و اظهارات طرفین و حاضرین را در آن قید و به امضا حضار رسانیده چگونگی را با ارسال سوابق و اظهارنظر صریح خود مبنی بر این که چه شخصی متصرف است و تصرفات به چه نحو می‌باشد به هیئت نظارت گزارش نمایند.

۲. در مواردی که بعد از قبول درخواست ثبت، دیگری مدعی شود که در پذیرفتن تقاضا اشتباه شده و متقاضی ثبت، متصرف مورد تقاضا نبوده و مدعی تصرف حین تقاضا شود باید مقدمتاً مدارک مدعی را مطالبه و چگونگی را ضمن ارسال کلیه سوابق و اظهارنظر خود به این که ادعای مدعی با توجه به سوابق مقرون به واقع به نظر می‌رسد یا نه به ثبت استان گزارش نمایند.

ثبت استان چنانچه با توجه به سوابق امر تحقیق محلی را لازم بداند دستور مقتضی به واحد مربوطه خواهد داد و در این صورت واحد مزبور باید با تعیین وقت مناسب طرفین را برای معاینه و تحقیقات محلی دعوت و در اخطار مربوطه متذکر شود که اولاً عدم حضور مانع رسیدگی نخواهد بود ثانیاً هر یک از طرفین می‌توانند برای ملاحظه و اطلاع از مدارک تسلیمی طرف دیگر تا قبل از وقت رسیدگی به اداره ثبت مراجعه نمایند.

در وقت مقرر با معاینه محلی و تحقیق از شهود و مجاورین باید معلوم نمایند که ملک مورد ادعا حین تقاضای ثبت در تصرف مالکانه چه شخصی بوده و در موقع رسیدگی در تصرف کیست و مراتب را در صورت مجلس قید و اظهارات شهود و طرفین را نیز با ذکر و به امضا شهود و افراد ذی‌نفع رسانده و سپس گزارش جریان را با اظهارنظر صریح تهیه و به ضمیمه کلیه سوابق برای طرح در هیئت نظارت ارسال دارند.

۳. در مورد اشتباه شماره ملک در آگهی‌ها تعیین گردد که شماره اصلی است یا فرعی و در محل نصب پلاک شده است یا نه و شماره مقدم و موخر شماره صحیح ملک چیست.

۴. در مورد اشتباه در عملیات تحدیدی و آگهی آن توضیح داده شود که عمل به تبصره ماده ۱۵ اصلاحی قانون ثبت میسر است یا نه و ضمناً وضع ثبتی مجاورین از هر حیث گزارش شود.

۵. نسبت به اشتباه در نام و نام خانوادگی تصریح شود که در سایر مشخصات اختلافی موجود است یا نه.
۶. نسبت به اشتباه در شماره اصلی قریه یا مزرعه یا قنات ذکر شود که نام آن صحیحاً آگهی شده است یا نه.
۷. در مورد اشتباه در مبدأ و مظهر و مدار قنات اعلام گردد که تا تاریخ صدور گزارش سهامی از آن منتهی به صدور مالکیت گردیده است یا نه.
۸. چنانچه با انتقال تمام یا قسمتی از مورد تقاضا به دیگری اشتباه آگهی به نام فروشنده صادر شده باشد باید تصریح شود که اطلاع اداره ثبت از وقوع انتقال قبل از انتشار آگهی‌ها بوده یا بعد از آن و تاریخ اطلاع اداره و انتشار آگهی‌ها ذکر شود.
۹. در مواردی که تقاضای ثبت ملکی کلاً یا جزئاً مبنی بر اشتباه پذیرفته شده باشد در گزارش تصریح شود که متقاضی یا قائم‌مقام او حاضر به استرداد مورد تقاضا و یا تمکین به اصلاح مورد اشتباه هست یا نه.
۱۰. نسبت به حق الشرب و حق گردش آسیا و امثال آن که در آگهی اشتباهاً قید یا اصولاً از قلم افتاده تصریح نمایند که نسبت به قنات مورد انتفاع جریان ثبتی در چه مرحله ایست و آیا ضمن تقاضا و یا تعیین حدود آن حقوقی که به شرح بالا در آگهی از قلم افتاده و یا اشتباه شده برای ملک مورد گزارش گواهی شده است یا نه.
۱۱. در مورد اشتباه در تاریخ انتشار آگهی معلوم شود تاریخی که برای انتشار در نظر گرفته شده بوده است مصادف با تعطیل بوده و با روز انتشار روزنامه نبوده و تصریح شود که قبلاً در مورد سایر شماره‌های مندرج در آگهی در هیئت نظارت مطرح شده یا در صورت طرح رأی هیئت به چه کیفیت صادر گردیده است.
۱۲. چنانچه در جریان مقدماتی ثبت ملکی اشتباهی رخ داده و بدون توجه به آن در دفتر املاک وارد شده ولی به امضا نرسیده باشد قبل از هر اقدام باید مراتب برای تعیین تکلیف به هیئت نظارت گزارش شود.
۱۳. در مورد اشتباه در عملیات ثبتی املاک که قسمتی از آن اختصاصی و قسمت دیگر مشترک می‌باشد باید گزارش امر به ضمیمه کروکی ملک فرستاده شود.
۱۴. در هر مورد که از طرف سازمان مسکن و یا اداره تعاون و امور روستاها مستنداً به ماده ۱۷ قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستاجر مورد تقاضای ثبتی کلاً یا بعضاً موات اعلام می‌شود باید موارد ذیل در گزارش تصریحاً قید گردد.
الف - ملک مورد ادعا در چه تاریخی درخواست ثبت شده و مستند قبول تقاضا چه بوده است.
ب - آیا ملک سابقه شماره‌گذاری در دفتر توزیع اظهارنامه دارد یا نه و در صورت وجود سابقه شماره گزارش مربوط به زمان اجرای مقررات ثبت عمومی می‌باشد یا بعداً برای آن تعیین شماره شده است.
ج - منشا و مستند مالکیت متقاضی ثبت چه بوده است.
د - نوع ملک و نحوه تصرف متقاضی ثبت چگونه است و در صورتی که موات بوده و قسمت‌هایی از آن بعداً احیا شده آن مقدار که احیا و عمران شده به چه میزان است و چه عملیات عمرانی در آن به عمل آمده و مربوط به چه زمانی است.
ه - نقشه‌ای که شامل محدوده کلی مورد تقاضا و مشخص وضع زمین از جهت اعیانی و مستحدثات حدود و مساحت اراضی معمر و موات باشد تهیه و ارسال گردد.
و - در مواردی که شهرداری‌ها و ادارات دولتی بر طبق مقررات مربوطه تمام یا قسمتی از مورد تقاضای ثبت را قابل تملک خصوصی ندانند نیز به شرح مذکور عمل خواهد شد.
۱۵. در هر مورد که به علت عدم اجرای مفاد تبصره الحاقی به ماده ۷۵ آیین‌نامه قانون ثبت مصوب ۱۳۳۷/۶/۴ گزارش لازم به هیئت نظارت فرستاده می‌شود باید منجزاً تاریخ تعیین حدود ذکر و به علاوه کیفیت حدود مجاورین با تصریح به این که دارای نقشه ثبتی قطعی می‌باشد یا نه در آن قید گردد.
۱۶. در هر مورد که حدود ملکی با مجاورین اختلاف داشته و یا وضع تصرف ملکی با سند مالکیت آن منطبق نبوده و اختلاف و عدم انطباق نیز ناشی از اشتباه باشد و همچنین در مورد تعارض خواه نسبت به اصل باشد یا حدود باید نقشه‌ای که وضع ملک و مجاورین در آن نمایان شده باشد به گزارش جریان امر ضمیمه شود.
۱۷. در هر مورد که در عملیات تفکیکی مذکور در بند ۶ از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت اشتباهی رخ دهد باید حدود اولیه در گزارش هیئت نظارت قید و رونوشت صورت‌مجلس تفکیکی و نقشه که در آن مورد اشتباه نمایان شده باشد ارسال گردد.

۱۸. هر گاه در تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال یا اشتباهی پیش آید باید ضمن ارسال رونوشت سند و ذکر صریح موارد اشکال یا اشتباه موضوع به رئیس ثبت منطقه گزارش شود تا در صورت اقتضا برای تعیین تکلیف به هیئت نظارت گزارش شود. مرجع رفع مشکلات دفاتر اسناد رسمی قبل از تنظیم اسناد اداره امور اسناد ثبت کل خواهد بود.
۱۹. در مورد اعتراض اشخاص به نظریه رئیس ثبت نسبت به عملیات اجرائی اعم از این که اجرائیه مورد اعتراض تابع مقررات قانون سابق باشد یا قانون اصلاحی ضمن نقل متن اعتراض و نظریه رئیس ثبت رونوشتی از گزارش رئیس یا ممیز اجرا که مستند نظریه رئیس ثبت بوده باید به هیئت نظارت فرستاده شود.
- هر گاه موضوع مورد اعتراض راجع به نحوه ابلاغ اجرائیه باشد رونوشتی از اجرائیه و چنانچه مربوط به اشتباه در آگهی باشد نسخه‌ای از آگهی و اگر مستند برگی از پرونده است رونوشت آن باید ضمن گزارش ارسال گردد.
- در صورتی که اعتراض طوری باشد که ارسال پرونده را به هیئت نظارت ایجاب نماید باید ترتیبی اتخاذ شود که در مدتی که پرونده در هیئت نظارت مطرح رسیدگی است عملیات اجرایی متوقف نشود.
۲۰. علاوه بر موارد مذکور در هر مورد که گزارش به هیئت نظارت فرستاده می‌شود واحدهای ثبتی مکلفند گزارش را جامع و مستند و مستدل تهیه و مطالب دیگری را نیز که در اتخاذ تصمیم هیئت موثر به نظر می‌پرسد در آن قید نمایند و در صورتی که اشتباه در آگهی واقع شده باشد عین عبارت آگهی باید با ذکر تاریخ انتشار در گزارش قید شود.
- ماده ۴-** هر گاه در رأی هیئت نظارت به علت سهو قلم مطلبی از قلم افتاده و یا اشتباه بی‌نی رخ داده باشد مادام که رأی به مرحله اجرا در نیامده هیئت مبادرت بصدور رأی اصلاحی خواهد نمود و مفاد رأی اصلاحی در ذیل رأی قبلی و ملاحظات دفتر آرا هیئت با ذکر شماره و تاریخ قید خواهد شد.
- چنانچه رأی اصلاحی مربوط به اشتباهات مذکور در بندهای ۱ و ۵ و ۷ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت باشد به دستور تبصره ۵ از ماده ۲۵ اصلاحی باید در تابلو اعلانات الصاق گردد.
- ماده ۵-** رأی هیئت نظارت دارای مقدمه‌ای مشتمل بر خلاصه جریان کار و بیان اشکال و موضوع اختلاف بوده و منجز و مستدل و بدون قید و شرط و ابهام صادر می‌شود و چنانچه به اتفاق آرا نباشد نظر اقلیت به طور مشروح و مستدل در آن قید خواهد شد. و همچنین آرا صادره باید مستند به مواد قانون باشد و در آن صریحا قید شود که قطعی است یا قابل تجدید نظر می باشد.
- ماده ۶-** در مورد شکایت از عملیات اجرایی هرگاه متعهد در قید بازداشت باشد هیئت نظارت در اولین جلسه رسیدگی اتخاذ تصمیم خواهد نمود.
- ماده ۷-** مفاد آرا هیئت نظارت و شورای عالی ثبت باید به ترتیب صدور با ذکر شماره و تاریخ در دفتر ثبت آرا قید و به امضا صادر کنندگان برسد.
- ماده ۸-** از هر یک از آرا هیئت نظارت باید یک نسخه به اداره دبیرخانه ثبت کل فرستاده شود.
- ماده ۹-** واحدهای ثبتی مکلفند آرا هیئت نظارت را در دفتر اندیکاتور ثبت نمایند. در مورد آرا مذکور در تبصره ۵ ماده ۲۵ اصلاحی باید فوراً رونوشت رأی در تابلو اعلانات ثبت محل الصاق گردد. تاریخ الصاق باید با تمام حروف در ذیل رأی الصاقی ثبت و با تذکر به این که تا بیست روز قابل تجدیدنظر است به امضا و گواهی مسئول مربوط برسد. مرجع تسلیم اعتراض برای هیئت نظارت واحد ثبتی است که رأی مزبور در تابلو اعلانات آن الصاق شده است.
- ماده ۱۰-** هیئت‌های نظارت برای تسریع در کار بر طبق اختیار حاصل از ماده ۲ قانون اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض در مورد بندهای ۲ و ۳ و ۴ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت، فهرستی از اشتباهات موثر و غیر موثر تدوین نموده و حداکثر ظرف یک سال برای رعایت وحدت رویه به دبیرخانه شورای عالی ثبت ارسال خواهد داشت و نیز می‌توانند در حدود فهرست اشتباهات موثر و غیر موثری که قبلا از طرف هیئت نظارت سابق تهیه و طبق ماده ۲ قانون اشتباهات به واحدهای ثبتی ابلاغ شده اختیار لازم به هر یک از رؤسای ثبتی که مقتضی بدانند تفویض نمایند.
- ماده ۱۱-** جلسات شورای عالی ثبت حداقل هفته‌ای یک بار در اداره کل ثبت تشکیل خواهد شد.
- ماده ۱۲-** در هر مورد که نسبت به آرا مذکور در بندهای ۱ و ۵ و ۷ ماده ۲۵ اصلاحی قبل از اجرای رأی اعتراض شود؛ ثبت محل پرونده ثبتی را با کلیه سوابق دبیرخانه شورای عالی ثبت ارسال خواهد داشت.
- ماده ۱۳-** آرای سابق هیئت نظارت و همچنین آرا هیئت‌های تجدیدنظر اجرایی به صدور دستور طرح در شعب مربوطه شورای عالی ثبت قابل رسیدگی خواهد بود.
- ماده ۱۴-** در صورتی که معلوم شود در آرای شورای عالی سابق و یا آرای که از طرف شعب فعلی شورای عالی ثبت به علت سهو قلم مطلبی

ساقط و یا اشتباه بی‌نی رخ داده و یا به علت اشتباه در مبانی مستند رأی اشتباهی پیش آمده باشد چنانچه رأی اجرا نشده باشد شورا به صدور رأی اصلاحی مبادرت می‌نماید. در این صورت دبیر شورا مکلف است در دفتر آرا و در مقابل رأی اولیه مفاد رأی اصلاحی را با ذکر شماره و تاریخ قید نماید.

ماده ۱۵- با صدور دستور طرح موضوع در شورای عالی ثبت اجرا رأی متوقف می‌گردد و هرگاه شورا در تجدید رسیدگی رأی قبلی را تأیید نماید عملیات اجرایی تعقیب خواهد شد.

ماده ۱۶- آرای شورا در مورد وحدت رویه به کلیه هیئت‌های نظارت ابلاغ و در روزنامه‌های رسمی و عندالاقضا در هفته‌نامه‌های دادگستری درج و در آخر هر سال مجموع آنها از طرف ثبت کل چاپ و منتشر خواهد شد.

فصل دوم - مواد متفرقه

ماده ۱۷- در اجرای تبصره اصلاحی ماده ۱۵ قانون ثبت پس از تحدید و تثبیت حدود مجاورین در صورتی که یک یا چند حد ملک مورد تحدید از اموال عمومی مربوط به دولت و شهرداری و یا حریم قانونی آنها باشد حداقل بیست روز قبل از وقت تعیین حدود اختاری به مراجع ذی‌ربط ابلاغ و ضمن تذکر تاریخ تحدید اعلام می‌شود که عدم حضور مانع تحدید حدود نخواهد بود.

ماده ۱۸- در اجرای ماده ۱۴۴ الحاقی به قانون ثبت قبل از تهیه آگهی الصاقی بدو با استعلام از اداره تعاون و امور روستاها نماینده و نقشه‌بردار ثبت با استفاده از نقشه‌های هوایی (به شرط وجود) کلیه قطعات تقسیمی بین زارعین و مستثنیات و سهم مالک را با معرفی صاحبان آنها یا دهبان یا معتمدین محل تعیین و شماره‌گذاری می‌نمایند و سپس به صدور آگهی الصاقی مبادرت می‌شود.

ماده ۱۹- فاصله بین انتشار آگهی الصاقی و عملیات تحدیدی نباید کمتر از بیست و و بیشتر از شصت روز باشد و چنانچه به حکایت نقشه هوایی و یا رسیدگی در موقع شماره‌گذاری یک یا چند حد قطعات تحدیدی به اموال عمومی مجاورت داشته باشد باید قبلاً مراتب به مراجع ذی‌ربط ابلاغ گردد.

در موقع تحدید حدود نقشه‌بردار و نماینده با توجه به حدود معرفی‌شده نقشه مورد تحدید را ضمن صورت‌مجلس تهیه و به امضا افراد ذی‌نفع می‌رسانند.

پس از پایان تحدید قطعات باید صورت‌مجلس حاکی از تاریخ ختم تعیین حدود آخرین قطعه تهیه و به امضا حاضرین از نماینده و نقشه‌بردار و افراد ذی‌نفع و دهبان یا رئیس یا اعضا انجمن ده برسد.

ماده ۲۰- هزینه مذکور در تبصره ۲ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت حسب مورد عبارت از هزینه آگهی و فوق‌العاده و هزینه سفر قانونی مأمورین مربوطه خواهد بود.

وزیر دادگستری - صادق احمدی

«فهرست اشتباهات ثبتی» موضوع رأی مورخ ۱۳۳۳/۱۱/۶ هیئت نظارت

نظر به اختیار حاصله از ماده (۲) لایحه قانونی مصوب ۱۳۳۳/۱۰/۵ کمیسیون مشترک مجلسین سنا و شورای ملی که ذیلاً نقل می‌شود:

«ماده ۲ - در کلیه مواردی که هیئت نظارت طبق بند «۲» از ماده ۲۵ اصلاحی سال ۱۳۱۷ قانون ثبت یا به موجب این قانون به اشتباهات رسیدگی می‌نماید می‌تواند با تعیین فهرستی از نوع اشتباهات که به نظر هیئت مؤثر یا غیر مؤثر تشخیص گردیده دستور رفع اشتباه و اصلاح ثبت ملک یا اجراء شقوق ۵ و ۶ و ۷ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت را به رؤسای ثبتی که مقتضی بداند بدهد.»، هیئت نظارت در جلسه مورخه ۱۳۳۳/۱۱/۶ اجازه می‌دهد که آقایان رؤسای ثبت استان‌ها و شهرستان‌ها و همچنین آقایان رؤسای ثبت شعبی که اجازه امضاء اسناد مالکیت و دفاتر املاک را به موجب ابلاغ اداره کل ثبت دارا می‌باشند نسبت به اشتباهات قلمی در ثبت املاک و اشتباهات در جریان ثبت در مواردی که ذیلاً شرح داده خواهد شد شخصاً رسیدگی و اعلام رأی نمایند:

الف - اشتباهات در آگهی‌نوبتی که مؤثر به نظر رسیده و باید آگهی نوبتی تجدید شود:

۱. اشتباه در اسم متقاضی ثبت.
۲. اشتباه در نام خانوادگی متقاضی ثبت در مواردی که نام خانوادگی اساساً آگهی نشده و یا در آگهی‌های نوبتی تمام نام خانوادگی اشتباه شده باشد.

۳. اشتباه در محل وقوع ملک.
 ۴. اشتباه در نوع ملک مثلاً به جای باغ، زمین آگهی شده و یا خانه و دکان فقط خانه آگهی شده باشد که در صورت اخیر آگهی‌ها نسبت به همان قسمت که آگهی نشده باید تجدید شود.
 ۵. اشتباه در شماره اصلی ملک.
 ۶. اشتباه نسبت به مقدار مورد تقاضا در صورتی که کمتر از میزان مورد تقاضا آگهی شده باشد که باید نسبت به آنچه کمتر آگهی شده آگهی منتشر شود.
 ۷. اشتباه در شماره فرعی ملک در مواردی که اشتباه مزبور در اظهارنامه و آگهی نوبتی به عمل آمده باشد.
 ۸. اشتباه در مقسم و مدار ملک در موردی که مقسم بیشتر از آنچه تقاضا شده آگهی شده باشد مثلاً زیدی سه ساعت از ۱۲۴ ساعت قناتی را تقاضای ثبت نموده و آگهی اشتباهاً سه ساعت از ۲۲۴ ساعت منتشر شده است.
 ۹. اشتباه در نشر آگهی به نام انتقال دهنده (متقاضی ثبت) در صورتی که پرونده حاکی از این باشد که ملک مورد تقاضا قبل از انتشار آگهی نوبتی منتقل به غیر شده و می‌بایستی آگهی به نام خریدار منتشر شده باشد.
 ۱۰. اشتباه در آگهی نوبتی در مواردی که ملک مفروز تقاضا شده و آگهی مشاعاً منتشر گردیده یا بالعکس.
 ۱۱. اشتباه در عدم ذکر شماره پلاک در آگهی نوبتی اعم از این که پلاک اصلی باشد یا فرعی.
 ۱۲. اشتباه در آگهی نوبتی که نوع ابنیه مفروزه مورد تقاضا در آگهی قید نشده باشد.
 ۱۳. اشتباه در نام مزرعه یا قریه یا قصبه یا قنات مورد تقاضا.
 ۱۴. اشتباه در مبدأ و مظهر قنات در موردی که قبلاً نسبت به سهام دیگر مورد تقاضای اشخاص انتشار آگهی نوبتی بلامعارض خاتمه نیافته باشد و یا سهامی در دفتر املاک با قید مبدأ و مظهر ثبت نشده باشد.
- بدیهی است آقایان رؤسای ثبت در موقع دادن رأی مفاد شق ۶ ماده ۲۵ مکرر اصلاحی قانون ثبت را از لحاظ این که آگهی‌های نوبتی فقط باید نوبت دوم و سوم یا نوبت سوم تجدید شود در نظر گرفته و ضمن رأی خود اعلام نمایند.

ب- اشتباهات غیر مؤثر در آگهی‌های نوبتی:

۱. اشتباه در شماره فرعی ملک که در اظهارنامه صریحاً قید ولی در آگهی اشتباه شده باشد.
۲. هرگاه آگهی زائد بر مورد تقاضا منتشر شده باشد مثلاً زیدی نسبت به سه ساعت از ۱۲۴ ساعت قناتی تقاضای ثبت کرده ولی در آگهی چهار ساعت از ۱۲۴ ساعت قید شده باشد و یا کسی ۵ سهم از ۱۰ سهم ۶ دانگ یک باب خانه را تقاضای ثبت نموده و ۶ سهم از ۱۰ سهم ۶ دانگ به نامش آگهی شده است.
۳. هرگاه اطلاع اداره از وقوع معامله پس از انتشار آگهی‌ها بوده و مورد تقاضا به نام انتقال دهنده آگهی شده باشد.
۴. اشتباهات در مبدأ و مظهر قنات در صورتی که قبلاً سهامی از همان قنات با قید مبدأ و مظهر صحیح آگهی و موعده قانونی اعتراض منقضی شده باشد و یا سهامی از قنات در دفتر املاک با قید مبدأ و مظهر صحیح به ثبت رسیده باشد.

ج- اشتباهات آگهی تحدیدی در مواردی که اشتباه مؤثر است:

۱. اشتباه در شماره پلاک اعم از اصلی یا فرعی.
۲. اشتباه در نام متقاضی ثبت.
۳. اشتباه در تاریخ روز تحدید حدود مثلاً تاریخ تحدید حدود در آگهی ۱۳۳۳/۱۰/۵ تعیین شده ولی صورت مجلس در تاریخ ۱۳۳۳/۱۰/۷ تنظیم شده باشد یا بالعکس.
۴. عدم ذکر نام متقاضی در آگهی تحدیدی.
۵. عدم ذکر نام خانوادگی متقاضی ثبت در آگهی تحدیدی.
۶. اشتباه در محل وقوع ملک و همچنین عدم ذکر محل وقوع ملک در آگهی تحدیدی.
۷. عدم ذکر نوع ملک مورد تقاضا در آگهی تحدیدی.
۸. در صورتی که با وجود اطلاع اداره از وقوع معامله قبل از انتشار آگهی تحدیدی اشتباهاً آگهی تحدیدی به نام فروشنده منتشر شده است.

۹. عدم مراعات ماده ۶۷ آیین‌نامه قانون ثبت که باید فاصله انتشار آگهی و روز تحدید حدود کمتر از ۲۰ روز و زیاده‌تر از ۶۰ روز نباشد.

۱۰. عدم نشر آگهی الصاقی.

۱۱. عدم رعایت ماده ۱۴ قانون ثبت که قبل از انتشار آگهی تحدید عمومی برای ملکی آگهی تحدید اختصاصی منتشر شده باشد.

د- اشتباهات غیر مؤثر در آگهی تحدیدی:

۱. اشتباه در عدم ذکر نام تمام متقاضیان ثبت یا عدم ذکر نام یا نام خانوادگی چند نفر از آنها مثلاً ملکی را سه نفر تقاضای ثبت نموده و باید آگهی تحدیدی به نام هر سه نفر منتشر شده باشد اشتباهاً نام دو نفر از آنها در آگهی قید نشده و فقط به نام یک نفر منتشر شده باشد و یا سه نفر ملکی را تقاضای ثبت کرده و در آگهی تحدیدی نام و نام خانوادگی یکی از متقاضیان صحیحاً آگهی و نسبت به دو نفر دیگر در اسم یا نام خانوادگی آنها اشتباهی شده است.

۲. اشتباه در مقدار مورد تقاضا مثلاً شخصی چهار دانگ از شش دانگ ملکی را تقاضای ثبت نموده و در آگهی تحدیدی دو دانگ به نامش قید شده باشد یا بالعکس.

۳. اشتباه در نشر آگهی به نام فروشنده در صورتی که اطلاع اداره از وقوع معامله بعد از انتشار آگهی تحدیدی باشد.

ه- اشتباه قلمی در املاک ثبت شده:

۱. هرگاه شماره و یا شهرت و یا نوع ملک و یا محل وقوع آن و همچنین نام یا نام خانوادگی مالک در اظهارنامه و آگهی‌های نوبتی صحیحاً قید ولی در موقع ثبت ملک در دفتر املاک یا سند مالکیت در یکی از موارد مذکوره اشتباهی شده باشد پس از رسیدگی و احراز وقوع اشتباه مراتب در ستون ملاحظات ثبت سند و مالکیت توضیح داده شود.

۲. هرگاه نام پدر مالک یا شماره شناسنامه یا محل صدور آن در اظهارنامه صحیحاً قید ولی در موقع ثبت ملک در دفتر املاک یا در سند مالکیت اشتباهی شده باشد پس از رسیدگی و تطبیق شناسنامه متقاضی با اظهارنامه و نبودن اختلافی در سایر مشخصات شناسنامه در رفع اشتباه به طریق فوق اقدام شود.

۳. هرگاه نام یا نام خانوادگی یا شماره شناسنامه مالک در اظهارنامه و آگهی یا یکی از آنها اشتباه شده و با همان اشتباه ملک به ثبت رسیده باشد پس از احراز انطباق شناسنامه متقاضی به وسیله تحقیق از اداره آمار و تصرفات مالکانه و بلامعارض او و نبودن اختلافی در سایر مشخصات شناسنامه نیز به ترتیب فوق در رفع اشتباه اقدام گردد.

۴. هرگاه نام پدر متقاضی یا شماره شناسنامه یا محل صدور آن در اظهارنامه اشتباهاً قید و با همان اشتباه ملک در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت صادر شده باشد پس از احراز وقوع اشتباه و انطباق شناسنامه متقاضی به وسیله تحقیق از اداره آمار و نبودن اختلافی در سایر مشخصات شناسنامه در رفع اشتباه به طریق فوق اقدام شود.

۵. در مواردی که ثبت ملک در دفتر املاک به استناد سند انتقال رسمی بوده و در یکی از مشخصات شناسنامه انتقال‌گیرنده موقع تنظیم سند انتقال اشتباهی رخ داده باشد و با همان اشتباه ملک به نام خریدار به ثبت رسیده و سند مالکیت صادر شده باشد در صورت امکان بدو در اصلاح سند رسمی وسیله دفترخانه مربوطه طبق مقررات اقدام و سپس مراتب در ملاحظات ثبت ملک و سند مالکیت قید شود و در صورت عدم امکان با تحقیق از اداره آمار و احراز اشتباه به شرح فوق در رفع اشتباه اقدام گردد.

۶. هرگاه سهم مالک اشتباهاً زائد بر میزانی که تقاضا و آگهی شده یا مورد انتقال واقع گردیده ثبت و سند مالکیت صادر و تسلیم شده باشد و مالک در اداره حاضر و کتباً این موضوع را گواهی و سند مالکیت را برای اصلاح تسلیم نماید با قید توضیح لازم در ملاحظات ثبت ملک و سند مالکیت در رفع اشتباه اقدام شود.

۷. هرگاه در تعیین شماره ملک یکی از مجاورین در صورت مجلس تحدیدی ثبت ملک یا یکی از آنها اشتباه شده باشد با معاینه محل و تطبیق با پرونده مجاور و احراز وقوع اشتباه و نبودن اختلاف و معارض به‌طوری که اقدام به رفع اشتباه باعث تضییع حق احدی نشود در رفع اشتباه با قید شماره صحیح ملک مجاور در ملاحظات ثبت ملک و سند مالکیت اقدام شود.

۸. هرگاه در ثبت و سند مالکیت به واسطه اشتباه دفترخانه در تنظیم خلاصه معامله برخلاف مدلول سند انتقال اشتباهی روی داده باشد پس از احراز اشتباه و اعلام کتبی دفترخانه مربوطه به صحت آن با توضیح لازم در ستون ملاحظات ثبت یا سند مالکیت در رفع اشتباه اقدام گردد.

۹. هرگاه معامله شرطی یا رهنی یا اجاره و امثال آن بوده ولی در موقع ثبت اشتباهاً به عنوان معامله قطعی ثبت دفتر املاک شده باشد پس از احراز وقوع اشتباه و تحقیق از دفترخانه مربوطه در صورتی که سند مالکیت به متعامل تسلیم نشده یا متعامل حاضر به تسلیم سند مالکیت اشتباه شده باشد مراتب را در ستون ملاحظات ثبت ملک با سند مالکیت توضیح داده و رفع اشتباه شود.

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس و ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام

ماده ۱- یکسال پس از راه اندازی رسمی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی موضوع ماده ۱۰ این قانون هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع که موضوع یا نتیجه آن، انتقال مالکیت عین یا انتقال حق انتفاع (اعم از عمری یا رقبی برای مدت بیش از دو سال) یا انتقال حق ارتفاق اموال غیر منقول باشد و وقف و نیز انعقاد عقد رهن در خصوص آنها و انعقاد عقود مفید انتقال منافع اموال مذکور برای مدت بیش از دو سال و اجاره به شرط تملیک و هر نوع پیش فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و **تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور** باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد؛ در غیر این صورت، **دعای راجع به اعمال حقوقی مذکور** که ثبت نشده باشد و **ادله** راجع به آنها در بخشی که مفید موارد مذکور است، نزد مراجع قضایی، شبه قضایی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است و جز دعوی استرداد عوضین هیچ شکایت کیفری یا دعوی حقوقی یا تقاضایی در خصوص آن عمل حقوقی و اسناد مربوط به آن **از قبیل شکایت انتقال مال غیر، دعوی اثبات یا تنفیذ معامله، ابطال سند رسمی مالکیت، الزام به تنظیم سند رسمی، خلع ید، تخلیه ید و الزام به اجرای تعهدات مندرج در آن** در مراجع مذکور مسموع نیست. همچنین اسناد ثبت نشده راجع به اعمال حقوقی مذکور در هیچ یک از دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده ۲۹ قانون برنامه پنج ساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۹۵/۱۲/۱۴ پذیرفته نمی‌شود و در مراجع قضایی و اداری مذکور فقط شخصی مالک ملک شناخته می‌شود که در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که از این پس در این قانون «سازمان» نامیده می‌شود، ملک به نام او به ثبت رسیده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد.

تبصره ۱- دعوی تنفیذ فسخ معاملات ثبت شده اموال غیر منقول در مواردی که ثبت فسخ مستلزم رأی مرجع قضایی یا داوری است مشروط بر اینکه ظرف پانزده روز پس از اِعمال حق فسخ، اظهارنامه رسمی ارسال و ظرف پانزده روز بعد از آن نسبت به طرح دعوی تنفیذ فسخ اقدام شود، مسموع است هر چند فسخ ثبت نشده باشد.

سامانه ثبت الکترونیک اسناد باید به گونه‌ای طراحی گردد که اگر طرفین قرارداد شرط کنند، منتقل‌الیه تا پایان مهلت اِعمال حق فسخ یا موعد پرداخت ثمن و یا تا موعد دیگری که مورد توافق طرفین بوده حق انجام اعمال حقوقی موضوع این ماده را ندارد، امکان انتقال مورد معامله در مهلت تعیین شده فراهم نباشد.

در هر حال چنانچه منتقل‌الیه مورد معامله را قبل از ثبت فسخ یا انفساخ به شخص ثالثی به صورت رسمی منتقل کرده باشد و در عمل حقوقی بعدی، وی حق فسخ نداشته باشد و یا معامله اقاله نشده باشد، این انتقال در حکم تلف مورد معامله بوده و اِعمال حق فسخ یا انفساخ موجب انحلال قرارداد بعدی نیست که در این صورت دارنده حق فسخ مزبور به قیمت روز مال غیر منقول به منتقل‌الیه مذکور رجوع خواهد کرد. چنانچه منتقل‌الیه حق فسخ داشته باشد یا به هر نحو عین مال به ملکیت وی درآمده باشد، عین مال به انتقال دهنده اول دارنده حق فسخ مسترد می‌گردد.

تبصره ۲- میزان مالیات، حق الثبت و حق التحریر بر تنظیم وکالت بلاعزل انتقال مالکیت در خصوص اموال غیر منقول موضوع این ماده در دفاتر اسناد رسمی، معادل تنظیم سند رسمی انتقال ملک است و چنانچه ظرف نه ماه از تاریخ تنظیم وکالت‌نامه، اموال مذکور منتقل شود سند رسمی انتقال بدون نیاز به پرداخت مجدد مالیات نقل و انتقال ملک و حق الثبت تنظیم می‌شود.

تبصره ۳- مرجع صدور گواهی حصر وراثت، مکلف است پس از صدور گواهی مذکور، یک نسخه از آن را به صورت آنی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد جهت درج در دفتر الکترونیک املاک بارگذاری نماید.

تبصره ۴- مفاد این ماده در خصوص اموال غیر منقولی که پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، سند مالکیت حدنگار برای آنها صادر می‌شود از تاریخ صدور سند مالکیت مذکور، مجری است، هر چند سامانه موضوع ماده ۱۰ این قانون راه اندازی نشده باشد.

تبصره ۵- دعوی مربوط به مستندات اعمال حقوقی موضوع این ماده (و نیز ملکیت و حق) که قبل از لازم‌الاجراء شدن این قانون محقق شده

و به ثبت نرسیده، در صورتی قابل استماع است که قطعیت این مستندات مطابق آیین‌نامه‌ای که به تصویب رئیس قوه قضاییه می‌رسد و به تشخیص وی محرز باشد.

تبصره ۶- مرجع قضایی در دعوای استرداد عوض یا عوضین اعمال حقوقی ثبت‌نشده موضوع این ماده در صورت احراز تسلیم عوض یا تبادل عوضین، حکم به استرداد خواهد داد و در صورت عدم احراز دعوای رد می‌کند.

ماده ۲- دفاتر اسناد رسمی مکلفند به درخواست طرفین معامله، اسناد مربوط به قراردادهای خصوصی اشخاص در خصوص اموال غیرمنقول از قبیل تعهد به بیع، قولنامه، مبیعه‌نامه و امثال آن را تنظیم و ثبت نمایند؛ در این صورت باید مبلغ دقیق ثمن مورد توافق طرفین و همچنین شروط مورد نظر آنها اعم از پیش‌بینی اقساط ثمن و زمان پرداخت آن، پیش‌بینی انحلال و فسخ یا اسقاط آن با رعایت مقررات مربوط، در سند درج گردد. مأخذ محاسبه عوارض و وجوه قانونی از قبیل حق الثبت، حق التحریر و هزینه دادرسی قراردادهای مذکور تابع حکم مندرج در تبصره ۳ ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم اصلاحی (۱۳۹۴/۴/۳۱) ارزش معاملاتی می‌باشد.

ماده ۳- دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی مکلفند پس از مذاکره مقدماتی نسبت به درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه ثبت الکترونیک اسناد اقدام و پیش‌نویس مذکور را جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس نمایند. این امر مانع مراجعه مستقیم مردم به دفاتر اسناد رسمی نیست چگونگی اتصال به سامانه مذکور و ارتباط دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی با دفاتر اسناد رسمی و تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور به موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف سه ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان با همکاری وزارتخانه‌های صنعت، معدن و تجارت و راه و شهرسازی تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضاییه می‌رسد.

تبصره ۱- تعرفه دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی باید با رعایت ضوابط و معیارهای زیر ظرف سه ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون به پیشنهاد مشترک سازمان، وزارتخانه‌های دادگستری، راه و شهرسازی و صنعت معدن و تجارت و تصویب هیأت وزیران تعیین شود.

۱. تعرفه بر اساس ضریبی از ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم تعیین شود.

۲. میانگین سالانه حجم پیش‌نویس قراردادهای به ثبت رسیده موضوع این ماده در هر منطقه جغرافیایی بر تعیین تعرفه به صورت پلکانی نزولی اثرگذار باشد.

۳. مبلغ سقف تعرفه دریافتی در هر معامله تعیین شود.

در هر حال قیمت روز مورد معامله در تعیین میزان تعرفه اثرگذار نخواهد بود و دریافت هر مبلغی حتی با توافق طرفین معامله یا هر یک از آنها تحت هر عنوان از جمله حق التحریر یا حق الزحمه درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه موضوع این ماده ممنوع است و متخلف با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی به جزای نقدی معادل سه برابر مبلغ دریافتی محکوم می‌شود.

تبصره ۲- سازمان مکلف است ظرف یک سال از لازم‌الاجرا شدن این قانون، امکان دسترسی دلالت معاملات املاک و اشخاص حقیقی و حقوقی به سامانه ثبت الکترونیک اسناد را به منظور انجام استعلامات مربوط و ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده ۱ این قانون فقط در قالب قراردادهای یکسان و نمونه (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی توسط متعاملین و دلالت معاملات املاک) در مورد املاک دارای سند رسمی فراهم کند متعاملین در صورتی که قصد ثبت عمل حقوقی خارج از قالب‌های مذکور را داشته باشند می‌توانند به دفاتر اسناد رسمی مراجعه نمایند.

تبصره ۳- انجام هرگونه عمل حقوقی فی مابین متعاملین صرفاً در چارچوب مفاد ماده ۱ این قانون معتبر است.

ماده ۴- دفاتر اسناد رسمی موظفند هنگام ثبت هر گونه نقل و انتقال راجع به عین (عرصه و اعیان) و یا حق واگذاری محل (حق کسب و پیشه یا سرقتی یا حقوق ناشی از موقعیت تجاری و اداری) اعم از اینکه توأم با انتقال مالکیت باشد یا جدا از آن، مالیات نقل و انتقال قطعی املاک را به مأخذ ارزش معاملاتی به نرخ پنج درصد (۵) و مالیات نقل و انتقال حق واگذاری محل را به مأخذ وجوه دریافتی اعلامی مالک یا صاحب حق در تاریخ انتقال به نرخ دو درصد (۲) محاسبه و نسبت به اخذ آن از ذی‌نفع از طریق سامانه پرداخت الکترونیک اقدام و مشخصات آن را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد قید نمایند.

تبصره ۱- در صورتی که وجوه دریافتی اعلامی معامله حق واگذاری محل، کمتر از بیست و پنج برابر ارزش معاملاتی ملک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم باشد، رقم مذکور مأخذ محاسبه مالیات است.

تبصره ۲- وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است میزان ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم را به صورت آنی از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد به دفاتر اسناد رسمی اعلام نماید در غیر این صورت سردفتر مجاز به تنظیم و ثبت سند معامله بوده و سردفتر و منتقل‌إلیه تعهدی در خصوص مالیات نقل و انتقال ملک ندارند.

ماده ۵- سازمان تأمین اجتماعی مکلف است حداکثر ظرف یک سال از لازم الاجرا شدن این قانون با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد نسبت به اعلام آنی میزان بدهی **شخص واگذارکننده ملک** در خصوص ملک مورد معامله، موضوع ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴/۴/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی به منظور وصول آن از طریق دفاتر اسناد رسمی اقدام نماید در غیر این صورت سردفتر مکلف است به درخواست متعاملین، سند رسمی انتقال ملک را تنظیم نماید در فرض اخیر منتقل‌إلیه و سردفتر هیچ مسؤولیتی در قبال این بدهی ندارند. این امر مانع مراجعه سازمان تأمین اجتماعی به انتقال دهنده ملک نیست.

ماده ۶- کلیه دستگاه‌های اجرایی که طبق قوانین نقل و انتقال ملک منوط به اعلام نظر آنها شده است مکلفند حداکثر ظرف یک سال پس از لازم الاجرا شدن این قانون با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد، نسبت به اعلام پاسخ استعلام به صورت آنی اقدام نمایند عدم ارسال پاسخ استعلام به طریق مذکور به منزله جواز انجام معامله تلقی و سند رسمی انتقال ملک به درخواست متعاملین توسط سردفتر اسناد رسمی تنظیم می‌شود.

تبصره ۱- مقامات و کارکنان متخلف از حکم این ماده به مجازات مقرر در بند «د» ماده ۹ قانون رسیدگی به تخلفات اداری مصوب ۱۳۷۲/۹/۷ محکوم می‌شوند.

تبصره ۲- در مورد نقل و انتقال املاک واقع در پلاک‌های ثبتی اصلی که مفاد ماده ۳ قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳/۱۱/۱۲ در آن پلاک اصلی به صورت کامل اجرا نگردیده است حسب مورد مهلت اعلام نظر وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی حداکثر یک ماه است.

ماده ۷- دفاتر اسناد رسمی موظفند برای دریافت وجوه دولتی و عمومی که وصول آن طبق مقررات قانونی بر عهده آنهاست حقوق متعلقه را از طریق سامانه الکترونیکی مورد تأیید سازمان به صورت آنی به حساب یا حساب‌هایی که نزد خزانه‌داری کل کشور معین می‌شود واریز نمایند. آیین‌نامه اجرایی این ماده ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون به وسیله سازمان با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

ماده ۸- مراجع قضایی، کمیسیون‌ها، شوراها و سایر مراجع ذی‌صلاحی که به موجب قوانین برای رسیدگی به امور ابنیه و املاک و اراضی تعیین شده‌اند، مکلفند تصمیمات و آرای قطعی مربوط به ایجاد و سلب هرگونه حق عینی و همچنین آرای قطعی صادره در خصوص تغییر کاربری یا **تخریب بنا در مورد هر پلاک ثبتی را با ذکر مختصات جغرافیایی** موضوع رأی از طریق سامانه به صورت آنی به سازمان اعلام نمایند. سازمان موظف است اطلاعات مذکور را آنی در دفتر الکترونیک املاک درج نماید. تخلف از حکم این ماده موجب محکومیت به یکی از مجازات‌های تعزیری درجه شش موضوع ماده ۱۹ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲/۲/۱ می‌شود.

تبصره - چنانچه در نتیجه تخلف از این ماده خسارتی به دارنده سند رسمی وارد شود متخلف با رعایت قواعد ضمان قهری مسؤول جبران خسارات وارده به زیان دیده است.

ماده ۹- هر یک از قضات یا مأموران دولتی یا عمومی که به مفاد اسناد رسمی از جمله موضوع ماده ۱ این قانون ترتیب اثر ندهند به یکی از مجازات‌های تعزیری درجه شش موضوع ماده ۱۹ قانون مجازات اسلامی محکوم می‌شوند و چنانچه در اثر تخلف مأموران یا قضات به دارندگان یا ذی‌نفعان اسناد رسمی خسارتی وارد شود متخلف با رعایت قواعد ضمان قهری مسؤول جبران خسارات وارده به زیان دیده است.

ماده ۱۰- سازمان مکلف است، ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ این قانون سامانه‌ای را با عنوان «ساماندهی اسناد غیررسمی» جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین، مالکیت منافع بیش از دو سال و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیرمنقول و مستندات مربوط به آن که قبل از راهاندازی سامانه مذکور ایجاد شده و فاقد سند رسمی هستند ایجاد نماید.

مدعیان مذکور مکلفند ظرف دو سال از تاریخ راهاندازی این سامانه نسبت به درج مستندات و ادعاهای خود در سامانه مذکور و ظرف دو سال از تاریخ درج در سامانه حسب مورد نسبت به تنظیم سند رسمی یا طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی یا دعوای مرتبط در مراجع قضایی یا هر امر قانونی لازم دیگر به منظور اخذ سند رسمی مالکیت، اقدام و مدرک مربوط را در سامانه درج نمایند. پس از اقدام متقاضی مراجع قانونی مربوط مکلفند اقدامات انجام‌شده توسط متقاضی و نیز نتیجه آن را در سامانه موضوع این ماده درج نمایند. پس از مهلت مزبور هیچ ادعایی در سامانه

قابل ثبت نیست. در صورت انقضای مواعد فوق‌الذکر و عدم اقدام قانونی مدعیان مذکور، ادعاهای مزبور علیه اراضی عمومی و دولتی از جمله اراضی ملی، موات، خالصه، مستحدث و ساحلی و همچنین علیه اشخاص ثالث با حسن نیت (بی اطلاع از معاملات معارض قبلی) دارنده سند رسمی قابل استناد استماع و معارضه نیست.

با وجود این، مدعی مذکور می‌تواند برای مطالبه قیمت مال غیرمنقول خود به نرخ روز حسب مورد به اشخاص ثالثی که عالملاً نسبت به بازگذاری ادعاهای مستند به اسناد جعلی یا خلاف واقع در سامانه اقدام کرده‌اند یا عالملاً نسبت به معامله معارض با حق وی اقدام کرده‌اند یا بدین مابقی خود رجوع کند. دادگاه‌ها مکلفند دعوای مطالبه قیمت روز مال غیرمنقول را در این موارد بپذیرند. راه اندازی رسمی سامانه موضوع این ماده به دستور رئیس قوه قضاییه در روزنامه رسمی اعلان عمومی می‌گردد.

تبصره ۱- درج ادعاها و مستندات آن در سامانه موضوع این ماده منوط به درج پلاک ثبتی و نقشه دارای مشخصات جغرافیایی (یوتی.ام) ابنیه، اراضی و املاک موضوع ادعا پس از احراز هویت (از طریق سامانه ثنای قوه قضاییه) می‌باشد. در صورت درج مشخصات جغرافیایی و عدم درج پلاک ثبتی، سازمان موظف است بر اساس نقشه حاوی مشخصات جغرافیایی، پلاک ثبتی را مشخص کند.

تبصره ۲- رسیدگی به ادعاهای ثبت شده در سامانه که حسب مورد مشمول قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ یا مشمول بند ۲ ماده ۱ قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸/۱۲/۲ هستند، به استثنای موارد مذکور در تبصره ۳ این ماده بر اساس قوانین مذکور صورت گرفته و حسب مورد، منوط به استعلام از وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی است. پس از انقضای مواعد مذکور در این ماده تقاضای جدید صرفاً در صورتی پذیرفته می‌شود که هیچ ادعایی توسط اشخاص ثالث در سامانه موضوع این ماده در خصوص ملک مورد ادعا و نیز هیچ معامله رسمی ناقل مالکیتی در خصوص پلاک ثبتی مذکور در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت نشده باشد، در غیر این صورت تقاضا توسط هیأت‌های موضوع قوانین مذکور پذیرفته نمی‌شود در صورتی که کلیه ادعاهای ثبت شده قبلی رد شوند، تقاضای جدید به موجب قوانین مذکور قابل پذیرش است.

تبصره ۳- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی کشور) مکلفند حسب مورد در خصوص اراضی و مستحدثات داخل در محدوده طرح هادی روستاها و اراضی زراعی و باغ‌های خارج از محدوده قانونی شهرها ضمن شناسایی متصرفان املاک مذکور نسبت به تهیه نقشه دارای مختصات جغرافیایی (یوتی.ام) اقدام نموده و پس از استعلام از سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور و سازمان ملی زمین و مسکن مبنی بر عدم تداخل محدوده مورد تصرف با اراضی عمومی از جمله اراضی ملی، منابع طبیعی، اراضی مستحدث و موات، مراتب را جهت صدور سند مالکیت به سازمان اعلام کنند. سازمان موظف است نقشه‌های مذکور را در هر پلاک اصلی منضم به اسامی متصرفین قانونی قطعات شناسایی شده، جهت اطلاع مردم در سامانه موضوع این ماده، درج و نیز در محل الصاق نماید. در صورتی که اشخاص ذی‌نفع به نقشه مذکور یا متصرفان اعلام شده اعتراض داشته باشند باید ظرف شش ماه از تاریخ بازگذاری، اعتراض خود را در سامانه ثبت نمایند. معترض مکلف است ظرف یک ماه از تاریخ ثبت اعتراض، دادخواست خود را به دادگاه صالح تقدیم و گواهی تقدیم دادخواست را در سامانه درج نماید. در این صورت صدور سند مالکیت، موکول به حکم قطعی دادگاه خواهد بود. در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض، گواهی تقدیم دادخواست را ارائه نکند اداره ثبت محل مکلف به صدور سند مالکیت برای متصرف قانونی است.

تبصره ۴- وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مکلفند پس از تخصیص زمین با هدف انتقال با رعایت قوانین و مقررات مربوط به واگذاری زمین‌های دولتی و رعایت قرارداد فی مابین دستگاه‌های موضوع این تبصره و متقاضی تخصیص زمین از جمله متقاضیان آسیب‌دیده از حوادث طبیعی، ظرف یک سال از تاریخ انجام کامل تعهدات قراردادی و اگذارشونده جهت انجام تکالیف قانونی مذکور در ماده ۱ این قانون اقدام نمایند.

تبصره ۵- شخصی که با علم به عدم استحقاق رأساً یا توسط دیگری اقدام به درج سند عادی در سامانه موضوع این ماده نماید به جزای نقدی معادل بیست درصد (۲۰) قیمت روز ملک محکوم خواهد شد. چنانچه در این راستا جرمی از قبیل جعل اسناد یا تبانی برای بردن یا انتقال مال غیر نیز واقع شود مرتکب علاوه بر جزای نقدی مذکور به مجازات مقرر برای جرائم ارتكابی نیز محکوم می‌شود.

تبصره ۶- چنانچه در سامانه موضوع این ماده در رابطه با واحدی از یک آپارتمان، ادعای مالکیت درج شده و یکی از کمیسیون‌های ماده (۹۹) و ماده (۱۰۰) قانون شهرداری در خصوص آن، رأی به اخذ جریمه صادر یا رأی مذکور به دلیل عدم پرداخت جریمه منجر به صدور رأی تخریب بنا شده باشد؛ حسب مورد، شهرداری‌ها، بخشداری‌ها و دهیاری‌ها مکلفند گواهی پایان کار ساختمان را صادر نمایند و لیکن میزان و علت جریمه قسمت مشترک و جریمه‌های قسمت‌های اختصاصی باید در گواهی پایان کار ذکر شود.

سازمان موظف است در سند مالکیت تفکیکی هر واحد میزان و علت جریمه قسمت‌های اختصاصی و همچنین قسمت‌های مشترک به نسبت مساحت اختصاصی را ذکر نماید. در این صورت، تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر صرفاً در صورت پرداخت جریمه ذکر شده در هر سند به قیمت تعدیل شده مطابق نرخ شاخص سالانه بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران امکان‌پذیر است. صدور سند مالکیت مانع از اجرای رأی صادره از کمیسیون‌های مذکور و اعمال قوانین و مقررات مرتبط با شهرداری‌ها نمی‌باشد.

اگر اخذ گواهی پایان کار برای آن آپارتمان منوط به انجام اقدامات و اصلاحاتی غیر از پرداخت جریمه باشد، سازمان مکلف است سند مالکیت هر واحد را صرفاً در صورت انجام اقدامات و اصلاحات مربوط به قسمت اختصاصی آن واحد و پرداخت سهم واحد مذکور از هزینه انجام اقدامات و اصلاحات مربوط به قسمت‌های مشترک صادر نماید. نحوه تعیین و وصول هزینه و انجام اقدامات و اصلاحات قسمت‌های مشترک به موجب آیین‌نامه‌ای است که با همکاری وزارتخانه‌های کشور و راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد در صورتی که یک واحد ساختمانی دارای حکم قلع و قمع کامل باشد، صدور سند مالکیت برای آن واحد ممنوع است و صرفاً باید نام متصرف قانونی آن واحد در اختیار سازمان قرار گیرد.

تبصره ۷- چنانچه در خصوص یک مال غیرمنقول در سامانه موضوع این ماده، ادعایی، ثبت و آن ادعا نزد مرجع صالح اثبات شده باشد، صدور سند مالکیت برای آن مال غیرمنقول بدون تسویه بدهی‌های مرتبط با آن مال غیرمنقول به نهادهای عمومی و دولتی از قبیل بدهی‌های موضوع بند «ج» ماده ۱ قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵/۵/۲۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی و تبصره ماده (۷۴) قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی بلامانع است. تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر صرفاً پس از تسویه بدهی‌های مذکور امکان‌پذیر است. بستانکار حق دریافت طلب خود به قیمت تعدیل شده مطابق نرخ شاخص سالانه قیمتی بانک مرکزی جز در مواردی که عرفاً تغییرات جزئی در ارزش پول ایجاد شده باشد را دارد.

تبصره ۸- کلیه دستگاه‌های اجرایی و واحدهای مذکور در ماده ۲۹ قانون برنامه پنج ساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مکلفند، حداکثر تا دو سال پس از راه‌اندازی سامانه موضوع این ماده، در خصوص اموال غیرمنقول عمومی و دولتی از جمله اراضی ملی، موات، خالصه، مستحدث و ساحلی که مطابق قانون متعلق به دولت جمهوری اسلامی ایران بوده و تصدی آن اراضی بر عهده آنان است و هنوز سند رسمی آنها صادر نگردیده است، ادعاها و مدارک مربوط را در سامانه موضوع این ماده ثبت نمایند. عدم ثبت ادعا و مدارک در این سامانه نافی مالکیت دستگاه‌ها و واحدهای مذکور نیست. مقامات و کارکنان متخلف از حکم این تبصره به مجازات مقرر در بند «د» ماده ۹ قانون رسیدگی به تخلفات اداری محکوم می‌شوند مفاد این تبصره نسبت به سازمان اوقاف و امور خیریه در خصوص موقوفات عام غیرمنقول و دستگاه‌های زیر نظر ولی فقیه در خصوص اموال غیرمنقول در اختیار آنان از جمله مجهول‌المالک، بلاصاحب، ارث بلاوارث، اعراضی، رها شده اموال غیرمنقول غائبین مفقودالاثَر، اموال غیرمنقول حاصل از تخمیس و خروج از ذمه و اجرای اصل ۴۹ قانون اساسی جاری است. آیین‌نامه اجرایی این تبصره ظرف شش ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون به پیشنهاد وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

تبصره ۹- سازمان مکلف است در اجرای قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور برای کلیه قطعات اراضی کشاورزی که تا زمان ابلاغ این قانون دارای تصرفات مفروز و قانونی بوده و با تأیید وزارت جهاد کشاورزی دارای بهره‌برداری کشاورزی باشد و متقاضی اخذ سند مالکیت، خود یا افراد تحت تکفل وی، مالک هیچ یک از اراضی کشاورزی مجاور نباشد، با هر مساحتی سند مفروز حدنگار با قید کاربری کشاورزی صادر کند. پس از صدور سند مالکیت حدنگاری موضوع این تبصره هر گونه افراز، تقسیم و تفکیک اراضی مذکور، مشمول قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام می‌شود و تنظیم سند اعمال حقوقی موضوع ماده ۱ این قانون در خصوص اراضی با کاربری کشاورزی منوط به اخذ تأییدیه از وزارت جهاد کشاورزی مبنی بر حفظ کاربری و بهره‌برداری کشاورزی است.

تنظیم سند اعمال حقوقی مزبور به صورت مشاع در اراضی کشاورزی تنها در موارد زیر مجاز است:

۱. مالکیت مالک، مشاع و تمام مساحت سهم مشاع مالک از کل زمین کشاورزی، کمتر از مساحت حد نصاب باشد، مشروط به آنکه عمل حقوقی صرفاً راجع به تمام سهم مشاع و به طرفیت تنها یک شخص باشد.
۲. مالکیت مالک، مشاع و تمام مساحت سهم مشاع مالک از کل زمین کشاورزی بالاتر از حد نصاب باشد، مشروط به آنکه در نتیجه عمل حقوقی هیچ سهم مشاعی از کل ملک با مساحت پایین‌تر از حد نصاب ایجاد نگردد.

۳. مالکیت مالک، مفروز و عمل حقوقی، منجر به ایجاد سهم مشاع شود، مشروط به آنکه در نتیجه عمل حقوقی، هیچ سهم مشاعی از کل ملک با مساحت پایین‌تر از حد نصاب ایجاد نگردد.
۴. چنانچه انتقال سهم مشاع از یک قطعه واحد به شریک همان قطعه باشد.

سازمان امور اراضی کشور مکلف است ظرف یکسال از لازم‌الاجرا شدن این قانون کلیه سوابق لازم اعم از نقشه‌ها و مستندات مربوط به اجرای این تبصره را در اختیار سازمان قرار دهد. از تاریخ راه‌اندازی سامانه موضوع این ماده ارائه هر گونه خدمات توسط وزارت جهاد کشاورزی و سایر دستگاه‌های ذی‌ربط منوط به ارائه تاییدیه سازمان مبنی بر انجام اقدامات مذکور در این ماده جهت اخذ سند رسمی یا ارائه سند حدنگاری کشاورزی توسط متقاضی است.

تبصره ۱۰- اشخاص فاقد سند رسمی موضوع این ماده، با رعایت کلیه شرایط زیر حداکثر تا ۸ سال پس از راه‌اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی می‌توانند صرفاً در سامانه مذکور، اعمال حقوقی موضوع ماده ۱ این قانون را انجام دهند در غیر این صورت مشمول ضمانت اجرای مقرر در ماده ۱ این قانون می‌شوند.

این سامانه باید به گونه‌ای طراحی شود که به طور صریح در زمان انجام عمل حقوقی، عدم انتقال رسمی مالکیت و امکان ابطال آن به منتقل‌إلیه اعلام و در سامانه درج شود:

۱. کلیه اقدامات مذکور در صدر این ماده (شامل ثبت ادعا و اقدام قانونی لازم برای دریافت سند رسمی مالکیت) انجام شده باشد.
۲. ادعای ثبت‌شده در سامانه، توسط مراجع ذی‌صلاح رد نشده یا منجر به صدور سند مالکیت نشده باشد.
۳. ادعای ثبت‌شده در سامانه، در خصوص مال غیرمنقول، دارای سند حدنگار نباشد.
۴. پاسخ استعلام مالکیت - حسب مورد از وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی - با رعایت مفاد تبصره ۲ ماده ۶ این قانون، به منتقل‌إلیه اعلام و در قرارداد درج شود. عدم پاسخ به استعلام در مهلت مذکور مانع انجام عمل حقوقی نیست.

آیین‌نامه اجرایی این تبصره ظرف شش ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضاییه می‌رسد.

تبصره ۱۱- آیین‌نامه اجرایی این ماده و تبصره‌های ۱ و ۲ آن ظرف سه ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضاییه می‌رسد همچنین آیین‌نامه‌های اجرایی تبصره‌های (۳) (۴) و (۶) این ماده ظرف سه ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

ماده ۱۱- دلالان معاملات املاک (اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی) نمی‌توانند در معاملات موضوع ماده (۱) این قانون مبادرت به تنظیم سند عادی قرارداد نمایند. متخلفان از حکم این ماده، با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی در مرتبه اول علاوه بر استرداد حق دلالی دریافتی و جریمه‌ای معادل سه برابر آن، به تعلیق پروانه کسب به مدت شش ماه و در مرتبه دوم به استرداد حق دلالی دریافتی و جریمه‌ای معادل شش برابر آن و تعلیق پروانه کسب به مدت یک سال و در مرتبه سوم علاوه بر مجازات اخیرالذکر به ابطال پروانه کسب محکوم می‌شوند.

ماده ۱۲- ساعت کار دفاتر اسناد رسمی با توجه به مقتضیات هر محل و حجم معاملات به گونه‌ای که کمتر از (۴۴) ساعت در هفته نباشد و به طور متعارف در طول ساعات روز برای ثبت معاملات در دسترس باشند توسط سازمان تعیین می‌شود.

ماده ۱۳- در صورتی که معامله رسمی انجام‌شده ابطال شود شخصی که بطلان مستند به او باشد، با رعایت قواعد ضمان قهری مسؤول جبران خسارات وارده به زیان‌دیده است. سازمان موظف است در صورت تقاضای طرفین معاملات موضوع ماده ۱ این قانون با اخذ حق بیمه از طرفین معامله نقل و انتقال مالکیت، مسؤولیت موضوع این ماده را نزد یکی از شرکت‌های بیمه، بیمه نماید.

این امر با رعایت قواعد ضمان قهری مانع مراجعه حسب مورد شرکت بیمه یا زیان‌دیده به شخصی که بطلان مستند به او است نمی‌باشد. نحوه تعیین حق بیمه با پیشنهاد مشترک سازمان و بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

ماده ۱۴- سازمان مکلف است برای املاکی که دستور نقشه آن شامل تعداد طبقات، سطح اشغال مجاز و تعداد واحدهای هر طبقه توسط مراجع قانونی صادرکننده پروانه ساختمانی صادر شده است امکان تنظیم سند رسمی تقسیم‌نامه بین مالکان را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد فراهم

سازد و برای هر واحد آن دستور نقشه، شناسه یکتا تخصیص دهد. تنظیم سند رسمی اعمال حقوقی موضوع ماده ۱ این قانون صرفاً با استفاده از شناسه یکتا مذکور امکان‌پذیر است.

سازمان مکلف است در صورت انقضای مهلت اتمام عملیات ساختمانی مندرج در پروانه ساختمانی، مراتب انقضای مهلت مذکور را به منتقل‌الیه در استعلام ثبتی اطلاع دهد. صدور سند مالکیت تفکیکی برای این واحدها منوط به ابطال شناسه‌های یکتای مذکور خواهد بود.

تبصره ۱- مراجع صادرکننده پروانه ساختمانی مکلفند دستور نقشه موضوع این ماده را که شامل تعداد طبقات سطح اشغال مجاز و تعداد واحدهای هر طبقه است به تقاضای مالک و با رعایت قوانین و مقررات شهرسازی صادر کنند.

تبصره ۲- سازمان مکلف است، ظرف شش ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون دسترسی ثبت آنی دستور نقشه، پروانه ساختمانی و گواهی پایان کار عملیات ساختمانی را برای مراجع قانونی صادرکننده پروانه ساختمانی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ایجاد نماید. پس از ایجاد دسترسی مذکور، صرفاً دستور نقشه، پروانه یا گواهی پایان کاری که از مراجع قانونی صادرکننده پروانه ساختمانی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت شده است، در صدور اسناد مالکیت قابل استناد است.

تبصره ۳- آیین‌نامه اجرایی این ماده توسط سازمان با همکاری وزارتخانه‌های کشور و راه و شهرسازی تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

ماده ۱۵- از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۹۶/۱۲/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی، ماده ۷۳ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی و ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی نسخ و اصلاحات زیر در قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ با اصلاحات بعدی انجام می‌شود:

۱. ماده (۱) به شرح زیر اصلاح می‌شود:

«ماده ۱- هر قرارداد با هر عنوانی که به موجب آن مالک رسمی زمین با شخص دیگری مبادرت به مشارکت در ساخت نماید یا هر قراردادی که به موجب آن شخصی در برابر دیگری متعهد به ساخت و تحویل واحد ساختمانی مشخص گردد و نیز هر نوع انتقال حقوق و تعهدات ناشی از قراردادهای مذکور پیش فروش ساختمان محسوب می‌شود.»

۲. بند (۳) ماده (۲) به شرح زیر اصلاح می‌شود:

«۳- متن پروانه ساختمانی صادرشده از مراجع ذیصلاح در صورت صدور، راجع به موضوع معامله به عنوان پیوست قرارداد»

۳. در بند (۴) ماده (۲) عبارت «و شناسنامه فنی هر واحد» و در بند (۱۱) ماده (۲) عبارت «و (۲۰)» و در ماده (۱۴) عبارت «با کسب نظر هیأت داور مندرج در ماده (۲۰) این قانون» و در ماده (۲۳) عبارت «یا بدون أخذ مجوز اقدام به درج یا انتشار آگهی» حذف می‌شود. همچنین بند (۱۰) ماده (۲) و بندهای (۲) و (۴) ماده (۴) و تبصره آن و مواد (۲۰) و (۲۱) حذف می‌شوند.

قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور

مصوب ۱۳۹۳/۱۱/۱۲

فصل اول - تعاریف

ماده ۱. در این قانون اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می‌رود:

۱. **حدنگار (کاداستر):** فهرست مرتب‌شده اطلاعات مربوط به قطعات زمین است که مشخصه‌های زمین مانند اندازه، کاربری، مشخصات رقوم، ثبتی و یا حقوقی به نقشه بزرگ مقیاس اضافه شده است.

۲. **حدنگاری (عملیات کاداستر):** مجموعه فعالیت‌های مرتبط با حدنگار (کاداستر) است که شامل تهیه نقشه با استفاده از عکس‌ها و تصاویر زمینی، دریایی، هوایی، ماهواره‌ای، تبدیل رقوم عکس‌ها و تصاویر، عملیات زمینی نقشه‌برداری، ویرایش و تکمیل نقشه‌های زمینی و تطبیق نقشه با وضعیت واقعی و موجود املاک و اضافه‌کردن کلیه اطلاعات ثبتی، حقوقی و توصیفی و کنترل نهایی و به‌روزرسانی آن می‌باشد.

۳. **نظام جامع:** نظام جامع اطلاعات املاک و حدنگار (کاداستر) کشور و سامانه اطلاعات رایانه‌ای مکان‌محوری است که کلیه اطلاعات

حدنگاری از جمله اطلاعات نقشه‌ها و اسناد مالکیت حدنگار و سایر اطلاعات ثبتی، حقوقی و توصیفی کلیه املاک و عارضه‌های طبیعی کشور در آن ثبت می‌شود.

۴. **نقشه حدنگار:** نقشه‌ای است که بر اساس حدنگاری تهیه می‌شود.

۵. **سند مالکیت حدنگار:** سند مالکیتی است که بر اساس حدنگاری و تحت نظام جامع تهیه می‌شود.

۶. **دستگاه‌ها:** کلیه دستگاه‌های اجرائی موضوع ماده ۵ قانون مدیریت خدمات کشوری و دستگاه‌های موضوع مواد ۲، ۳، ۴ و ۵ قانون محاسبات عمومی کشور.

۷. **سازمان:** سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

۸. **منطقه:** حوزه ثبتی است که به تشخیص سازمان در آن حدنگاری اجراء شده یا می‌شود.

۹. **مرکز داده:** مرکز ملی داده‌های ثبتی موضوع بند «م» ماده ۲۱۱ قانون برنامه پنجساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران است.

فصل دوم - وظایف سازمان و سایر دستگاه‌ها

ماده ۲. سازمان، متولی اجرای حدنگاری، صدور اسناد مالکیت حدنگار، ایجاد و بهره‌برداری نظام جامع و سایر تکالیف مندرج در این قانون است.

ماده ۳. سازمان مکلف است ظرف مدت پنج سال از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون، حدنگاری را به نحوی به انجام برساند که موقعیت و حدود کلیه املاک و اراضی داخل محدوده مرزهای جغرافیایی کشور اعم از دولتی و غیردولتی و همچنین موقعیت و حدود کلیه کوه‌ها، مراتع، جنگل‌ها، دریاها، دریاچه‌ها، تالاب‌ها، اراضی مستحدث ساحلی، مسیل‌های دایر و متروکه و جزایر کشور، مشخص و تثبیت شود و امکان بهره‌برداری از نقشه‌ها و سایر اطلاعات توصیفی و ثبتی کلیه املاک و اراضی کشور، به صورت نقشه و اسناد مالکیت حدنگار در نظام جامع میسر گردد، به گونه‌ای که هیچ نقطه‌ای از کشور بدون نقشه و اسناد مالکیت حدنگار نباشد.

تبصره - کلیه دستگاه‌ها مکلف به همکاری با سازمان جهت اجرای حدنگاری می‌باشند.

ماده ۴. سازمان مکلف است ظرف مدت مذکور در ماده ۳، نظام جامع را به نحوی ایجاد کند و مورد بهره‌برداری قرار دهد که علاوه بر اطلاعات نقشه‌ها و اسناد مالکیت حدنگار، دربرگیرنده اطلاعات مربوط به پلاک و بخش ثبتی ملک، آدرس دقیق پستی آن، شناسه (کد) انحصاری ملک، مشخصات کامل مالک یا مالکان و کد ملی یا شناسه ملی و آدرس دقیق پستی اقامتگاه و یا محل سکونت آنها و مشخصات فردی انتقال‌دهندگان و انتقال‌گیرندگان ملک و محدودیت‌ها و ممنوعیت‌های آن باشد.

ماده ۵. سازمان مکلف است کلیه اقدامات حقوقی و ثبتی انجام‌شده بر املاک موضوع این قانون اعم از تغییرات، انتقالات، تعهدات، معاملات اعم از قطعی، شرطی و معاملات دیگر، تجمیع، افراز، تفکیک، اصلاحات و غیره را که به صورت رسمی انجام می‌شوند در نظام جامع به طور آنی ثبت کند و پس از تکمیل و بهره‌برداری از نظام جامع، کلیه استعلامات ثبتی را به صورت آنی و الکترونیک پاسخ دهد.

ماده ۶. سازمان مکلف به تجهیز کلیه ادارات ثبت کشور به نرم‌افزارهای مورد استفاده در نظام جامع و افزایش قابلیت‌های آنها با رعایت معیارها و استانداردهای فنی لازم است.

ماده ۷. سازمان مکلف است دفاتر موضوع قانون ثبت اسناد و املاک و قانون دفاتر اسناد رسمی و مقررات مرتبط با آنها را به صورت الکترونیک و به نحوی که صحت، تمامیت، اعتبار و انکارناپذیری آن تأمین شده باشد؛ در زیرمجموعه مرکز داده‌ها، نظام جامع و سامانه‌های مرتبط، ساماندهی و ایجاد کند.

همچنین سازمان مکلف است امکان اتصال دفاتر اسناد رسمی به سامانه‌های مرتبط مذکور و بهره‌برداری از آنها را به نحوی که امکان ثبت برخط (آن‌لاین) اسناد و معاملات و پاسخ آنی و الکترونیک به استعلامات ثبتی ایجاد شود، فراهم کند. با ایجاد دفاتر الکترونیک مذکور، ثبت در دفاتر دست‌نویس منتفی و دفاتر الکترونیک جایگزین دفاتر موجود می‌شود.

تبصره ۱. سازمان مکلف است در راستای الکترونیک کردن دفتر ثبت اسناد رسمی، به نحوی برنامه‌ریزی کند که دفاتر اسناد رسمی، نسخه الکترونیک پشتیبان و غیرقابل تغییر کلیه اسنادی را که به وسیله سردفتر از طریق سامانه الکترونیک سازمان تنظیم می‌شود، بایگانی کنند. همچنین دفاتر اسناد رسمی مکلفند از کلیه اسنادی که در سامانه الکترونیک سازمان تنظیم می‌شود نسخه‌ای چاپی با امضای شخص یا اشخاص ذی‌ربط به عنوان پشتیبان تهیه و بایگانی کنند.

تبصره ۲. ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند نسخه چاپ‌شده اسناد مالکیت حدنگار صادرشده را به عنوان پشتیبان نگهداری نمایند.

ماده ۸. سازمان مکلف است از توانمندی‌های سازمان نقشه‌برداری کشور و سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح و سایر بخش‌های دولتی و

غیردولتی به منظور تأمین عکس‌ها و تصاویر هوایی و زمینی و یا ماهواره‌ای و تأمین نقشه و سایر اطلاعات مکانی و توصیفی مرتبط استفاده نماید. **ماده ۹.** کلیه دستگاه‌ها مکلفند تمام مستندات و اطلاعات توصیفی املاک متعلق به خود یا تحت اداره خود از جمله مشخصات ثبتی، کاربری، نام بهره‌بردار و نقشه‌های مختصات جغرافیایی املاک مذکور را با رعایت جنبه‌های امنیتی حداکثر ظرف مدت دو سال از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون تهیه نموده و جهت صدور سند مالکیت حدنگار در اختیار سازمان قرار دهند.

تبصره. آیین‌نامه اجرائی مربوط به مصادیق جنبه‌های امنیتی ظرف مدت شش ماه از تاریخ تصویب این قانون توسط وزارتخانه‌های اطلاعات، کشور، دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، دادگستری و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

ماده ۱۰. سازمان نقشه‌برداری کشور و سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح مکلفند حسب مورد با رعایت مصالح امنیتی و نظامی در حدی که به آمادگی رزمی نیروهای مسلح آسیب وارد نکند بنا به درخواست سازمان، نقشه‌های مورد نیاز را تهیه و تحویل نمایند.

تبصره - سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح مکلف است عکس‌ها و نقشه‌های املاک و اماکن نیروهای مسلح و مناطق مرزی را با هماهنگی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه نماید. انتشار اطلاعات نظامی و امنیتی در نقشه‌های ثبتی بدون موافقت مراجع ذی‌ربط ممنوع است.

فصل سوم - حدنگاری و نحوه صدور اسناد مالکیت حدنگار

ماده ۱۱. سازمان مکلف است ظرف مهلت پنج سال پس از لازم‌الاجراء شدن این قانون کلیه اسناد مالکیت دفترچه‌ای را به اسناد مالکیت حدنگار تبدیل کند. برای این منظور کلیه دارندگان اسناد مالکیت دفترچه‌ای اعم از دستگاه‌ها و اشخاص خصوصی مکلفند در زمان‌بندی مشخصی که در هر منطقه به وسیله سازمان اعلام می‌شود؛ سند خود را به سازمان ارائه کنند.

تبصره. پس از اتمام مهلت پنج ساله مذکور ارائه هرگونه خدمات ثبتی به اشخاص منوط به تعویض اسناد مالکیت دفترچه‌ای می‌باشد.

ماده ۱۲. چنانچه ملک دارای سند رسمی مالکیت به نام متقاضی باشد و اطلاعات مندرج در درخواست و اسناد پیوست آن، با اطلاعات نظام جامع یکسان بوده و مغایرتی نداشته و درخواست معارضی نیز در مالکیت و یا حدود اربعه یا حقوق متعلق به ملک، از سوی غیر، واصل نشده باشد، سند مالکیت حدنگار برای آن ملک صادر می‌شود.

ماده ۱۳. در مواردی که اسناد مالکیت موجود با اطلاعات و نقشه‌های حدنگار مغایرت داشته و این امر ناشی از اشتباهات ثبتی باشد و خللی به حقوق هم‌جواران وارد نکند هیأت نظارت ثبت استان (موضوع ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک) با رعایت موازین قانونی و با أخذ توضیح از ذی‌نفع و دستگاه‌های اجرائی ذی‌ربط و مجری طرح حدنگار (کاداستر) در شهرستان مربوط، نسبت به موضوع رسیدگی و مبادرت به صدور رأی می‌نماید. رأی صادر شده قطعی است.

تبصره ۱. در صورتی که مغایرت مذکور در این ماده موجب کاهش حقوق صاحب سند شود و وی اعتراض نداشته باشد مطابق ماده ۱۲ عمل می‌شود.

تبصره ۲. در استان‌هایی که ایجاد شعبه یا شعب دیگر از هیأت نظارت ثبت استان ضرورت داشته باشد رئیس سازمان، آن شعبه یا شعب را با همان ترکیب اعضاء و اختیارات تأسیس می‌کند. همچنین در صورت ضرورت با پیشنهاد رئیس سازمان و تصویب رئیس قوه قضائیه شعب یا شعب دیگری از شورای عالی ثبت با همان ترکیب اعضاء و اختیارات ایجاد می‌شود و یکی از مدیران کل مسلط به امور ثبتی با حکم رئیس سازمان جایگزین معاون املاک یا اسناد سازمان در شعب جدید آن شورا می‌گردد.

ماده ۱۴. هرگاه بین مالکان مجاور در مورد مساحت، حدود و حقوق املاک مندرج در سند اختلاف باشد، در صورتی که با یکدیگر به صورت رسمی مصالحه کنند، می‌توانند درخواست خود را به اداره ثبت اسناد و املاک محل تسلیم نمایند. اداره مذکور پس از تنظیم صورت‌مجلس اصلاحی مکلف به ثبت اصلاحات در نظام جامع و صدور اسناد جدید است.

تبصره ۱. در مواردی که بین مالکان، محجور یا ورشکسته‌ای باشد تنظیم صورت‌مجلس اصلاحی، ثبت در نظام جامع و صدور سند جدید منوط به صدور حکم قطعی از دادگاه است.

تبصره ۲. در صورتی که ملک ثبت‌شده در بازداشت یا رهن بوده یا ممنوع‌المعامله باشد اجرای حکم این ماده منوط به موافقت رسمی ذی‌نفع است.

تبصره ۳. در مواردی که برای ملک، معارضی وجود داشته یا بین مالکان مجاور در مورد مساحت، حدود و حقوق املاک اختلاف باشد و با یکدیگر به توافق نرسند، صدور سند مالکیت حدنگار تا وصول حکم قطعی مرجع صالح، متوقف می‌شود.

فصل چهارم - موارد متفرقه

ماده ۱۵. سازمان مکلف است در صورت تقاضا، نقشه‌های حدنگار را در قبال وصول هزینه مطابق تعرفه قانونی به مالک یا قائم‌مقام وی یا دستگاه‌های اجرائی ذی‌ربط ارائه کند.

ماده ۱۶. سازمان مکلف است در راستای اجرای وظایف محوله در این قانون اقدام به اصلاح ساختار و جذب نیروی انسانی مورد نیاز در چهارچوب قوانین نماید و کلیه ادارات ثبت را به فناوری نظام جامع مجهز کند.

ماده ۱۷. این قانون از تاریخ ۱۳۹۴/۱/۱ لازم‌الاجراء است و صد درصد (۱۰۰٪) درآمد ناشی از اجرای آن جهت تأمین هزینه‌های ناشی از اجرای تکالیف مقرر در قانون با ایجاد ردیف خاص به سازمان اختصاص می‌یابد.

ماده ۱۸. سازمان موظف است سالانه گزارش عملکرد خود را در اجرای این قانون به مجلس شورای اسلامی ارائه کند.

ماده ۱۹. آیین‌نامه اجرائی این قانون حداکثر ظرف مدت سه ماه پس از لازم‌الاجراء شدن آن، توسط سازمان و با همکاری وزارت دادگستری تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

ماده ۲۰. از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون ماده (۱۵۶) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ و تبصره‌های آن نسخ می‌شود. قانون فوق مشتمل بر بیست ماده و یازده تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ دوازدهم بهمن ماه یک‌هزار و سیصد و نود و سه مجلس شورای اسلامی تصویب شد و در تاریخ ۱۳۹۳/۱۱/۲۹ به تأیید شورای نگهبان رسید.

آیین‌نامه اجرائی قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور

مصوب ۲۲ فروردین ۱۳۹۵ رئیس قوه قضائیه

ماده ۱- اصطلاحات مذکور در این آیین‌نامه در معانی مشروح زیر به کار می‌رود.

قانون: قانون جامع حدنگار (کاداستر) مصوب ۱۳۹۳/۱۲/۴ مجلس شورای اسلامی.

سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

واحد ثبتی: اداره ثبت اسناد و املاک.

شبکه جامع: شبکه کشوری شامل ایستگاه‌های ثابت و گیرنده‌های متحرک و سایر زیرساخت‌های ارتباطات الکترونیک مرتبط به منظور تعیین حدود املاک بر اساس مختصات جهانی با استفاده از امواج ماهواره‌ای.

بانک املاک: سامانه اطلاعاتی یکپارچه حاوی اطلاعات ملک، مالک، محدودیت‌ها و موانع مربوط به املاک و اراضی که سابقه ثبت در دفتر املاک دارند.

ماده ۲- سازمان موظف (است) در راستای تحدید حدود و تثبیت موقعیت املاک در نظام جامع اطلاعات و املاک حدنگار کشور، نسبت به ایجاد شبکه جامع جهت تحدید حدود املاک، تحت سیستم کاداستر اقدام نماید.

ماده ۳- سازمان مکلف است نسبت به تعیین شناسه (کد) انحصاری ملک شامل (مختصات جغرافیایی)، و حسب مورد شماره منطقه (زون)، شماره بلوک، شماره طبقه و سمت برای کلیه املاک اقدام نماید.

ماده ۴- سازمان مکلف است در اجرای تکالیف مندرج در ماده ۵ قانون مبنی بر انجام عملیات ثبت آنی و الکترونیک، تغییرات، انتقالات، تعهدات، معاملات و عملیات ثبتی نظیر درخواست ثبت، تحدید حدود، تفکیک، افراز، تجمیع، اصلاح و استعلامات و غیره، نسبت به تهیه نرم‌افزارها و زیرساخت‌های فنی لازم به منظور ایجاد نظام جامع اقدام نماید.

ماده ۵- سازمان مکلف است دفاتر موضوع قانون ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و مقررات مرتبط به آنها از قبیل دفاتر املاک، دفاتر اسناد رسمی، دفاتر ثبت ازدواج و طلاق و دفاتر اجرای اسناد رسمی را با تهیه نرم‌افزار لازم به صورت الکترونیک به نحوی ساماندهی نماید که صحت، تمامیت، اعتبار وانکار ناپذیری آنها تأمین شده باشد. اطلاعات دفاتر الکترونیک جایگزین دفاتر دست‌نویس می‌گردد و دارای اعتبار قانونی خواهد بود.

ماده ۶- سازمان موظف است در اجرای ماده ۷ قانون، به تدریج دفتر املاک الکترونیک را در کلیه واحدهای ثبتی مستقر نماید.

با اجرای این امر دفتر املاک الکترونیک جایگزین دفاتر املاک دست‌نویس گردیده و اطلاعات دفتر مذکور مبنای تشخیص مالکیت خواهد بود و اصلاح اقلام اطلاعاتی این دفاتر مطابق مقررات قانون ثبت می‌باشد.

- تبصره ۱-** از تمامی صفحات دفاتر املاک دست‌نویس موجود باید عکس‌برداری شود و به صورت فایل الکترونیک ذخیره و اطلاعات آنها در بانک املاک، داده‌آمایی شود.
- تبصره ۲-** با شروع فعالیت دفتر املاک الکترونیک در هر واحد ثبتی، ورود اطلاعات جدید در دفتر املاک دست‌نویس و حذف و اضافه این دفاتر ممنوع خواهد بود.
- تبصره ۳-** با ایجاد دفتر املاک الکترونیک، اطلاعات پیش‌نویس سند مالکیت ملک که به تأیید رئیس واحد ثبتی رسیده و یا اطلاعات خلاصه معامله ملک که در دفتر اسناد رسمی به ثبت رسیده، در دفتر املاک الکترونیک ثبت و با اخذ شناسه یکتا منجر به صدور سند مالکیت خواهد شد.
- تبصره ۴-** ثبت هرگونه اطلاعات به دفاتر املاک الکترونیک با امضاء الکترونیک مسئول مربوط امکان‌پذیر خواهد بود.
- تبصره ۵-** نسخه‌های چاپی اسناد مالکیت حدنگار صادرشده موضوع تبصره ۲ ماده ۷ قانون در واحدهای ثبتی نگهداری و سپس به صورت مجلدات بایگانی خواهد شد.
- ماده ۷-** واحدهای ثبتی مکلفند قبل از صدور پاسخ استعلام مراجع قانونی بدو اطلاعات بانک املاک را تکمیل و به‌روزرسانی نموده، سپس مبادرت به صدور پاسخ استعلام نمایند.
- ماده ۸-** سازمان مکلف است پس از حصول اطمینان از صحت کارکرد سامانه‌های الکترونیک نظام جامع با برنامه‌ریزی دقیق و اطلاع‌رسانی از طریق جراید و رسانه‌ها، عملیات تعویض اسناد مالکیت دفترچه‌ای را پیگیری نماید به نحوی که طی مهلت مقرر در قانون، کلیه اسناد مالکیت دفترچه‌ای به اسناد حدنگار تبدیل گردد.
- تبصره ۱-** چگونگی دریافت اسناد مالکیت دفترچه‌ای و تبدیل آنها به اسناد مالکیت حدنگار به موجب شیوه‌نامه‌ای است که توسط سازمان تهیه و ابلاغ خواهد شد.
- تبصره ۲-** از تاریخ تصویب این آیین‌نامه، صدور سند مالکیت دفترچه‌ای ممنوع است.
- ماده ۹-** واحدهای ثبتی موظفند نقشه‌های رقومی تفکیکی ارائه‌شده از سوی متقاضی که به تأیید سازمان رسیده است را مستند صورت‌جلسه تفکیکی قرار داده و پس از تطبیق عرصه ملک با سند مالکیت و پایان کار ساختمانی و جانمایی و تثبیت موقعیت نقشه تفکیکی در سامانه کاداستر اقدام به تفکیک ملک نمایند.
- تبصره ۱-** پایان کار ساختمانی صادره مستند به نقشه تفکیکی نظام مهندسی ساختمان و یا مراجع مورد تأیید سازمان مبنای تفکیک و صدور سند مالکیت قرار خواهد گرفت.
- تبصره ۲-** صرفاً در مواردی که نقشه ارائه‌شده با سامانه کاداستر مطابقت ندارد با دستور رئیس واحد ثبتی از محل ملک بازدید به عمل خواهد آمد. در صورت عدم تطابق، اقدام مقتضی معمول می‌شود.
- تبصره ۳-** سازمان با ایجاد تمهیدات لازم زمینه برون‌سپاری تهیه نقشه‌های مربوط به درخواست ثبت، افراز، تجمیع، اصلاح و تعیین باقیمانده به نقشه‌برداران ذی‌صلاح را فراهم خواهد نمود.
- ماده ۱۰-** سازمان مکلف است با ایجاد زیرساخت ارتباطی لازم، کلیه دفترخانه‌های اسناد رسمی و دفترخانه‌های ازدواج و طلاق را به سامانه‌های متمرکز سازمان متصل نماید به نحوی که هر گونه خدمات ثبتی به صورت هم‌زمان در دفاتر الکترونیک متمرکز، ثبت گردد.
- ماده ۱۱-** کلیه عقود و معاملات و سایر اقدامات که در دفترخانه اسناد رسمی و دفترخانه ازدواج و طلاق واقع می‌شود باید حسب مورد در دفتر الکترونیک ثبت اسناد رسمی و دفتر الکترونیک ثبت وقایع ازدواج و طلاق به صورت برخط ثبت، و ذخیره‌سازی شود.
- تبصره ۱-** جهت تمامیت، اعتبار و انکار ناپذیری سند، ارتباط سردفتران و دفتریاران به سامانه و اقدامات قانونی آنها جهت انجام امور ثبتی از طریق امضاء الکترونیک خواهد بود.
- تبصره ۲-** اثرانگشت دیجیتال اطراف سند حضور در محل دفترخانه اخذ و به انضمام امضاء الکترونیک سردفتر و دفتریار مستقلاً به هر سند ملحق و جهت تطبیق در مراجعات بعدی در سامانه‌های متمرکز سازمان ذخیره خواهد شد.
- تبصره ۳-** در کلیه دفاتر الکترونیک مذکور باید امکان اخذ دیجیتال اثر انگشت سایر افراد از قبیل مترجم، متعهد و معرف و الحاق آن به اسناد مربوط فراهم گردد.
- تبصره ۴-** در اجرای تبصره ۱ ماده ۷ قانون، دفاتر اسناد رسمی مکلفند از کلیه اسنادی که در سامانه الکترونیک سازمان تنظیم می‌شود نسخه چاپی تهیه‌شده حاوی امضاء شخص یا اشخاص ذی‌ربط را به عنوان پشتیبان در دفترخانه نگهداری و سپس به صورت مجلدات بایگانی کنند.

ماده ۱۲- کلیه خدمات ثبتی که توسط دفترخانه‌ها ارائه می‌شود باید با شماره ترتیب یکتا در دفتر الکترونیک متمرکز به گونه‌ای ثبت گردد که هر دفترخانه اسناد رسمی و ازدواج و طلاق بتواند به اطلاعات ثبت شده از اسناد خود دسترسی داشته باشد. همچنین، نسخه الکترونیک و غیرقابل تغییر کلیه اسناد و خدمات تبعی از طریق سامانه در اختیار سردفتر جهت بایگانی قرار می‌گیرد.

ماده ۱۳- دفتر الکترونیک گواهی امضاء به صورت متمرکز در سامانه مربوط ایجاد می‌شود و کلیه دفاتر اسناد رسمی تصویر الکترونیک امضاء یا اثر انگشت متقاضی را در آن ثبت و تأیید می‌نمایند. به هر گواهی امضاء، شماره ترتیب یکتا توسط سامانه ثبت الکترونیک اسناد اختصاص یافته و سردفتر مکلف است آن را بر روی برگ گواهی شده درج نموده و پس از مهر و امضاء، تصویر آن را در دفترخانه بایگانی نماید.

ماده ۱۴- دفاتر اسناد رسمی مکلفند کلیه خدمات و هزینه‌های مربوط به آن را در سامانه مرکزی به ثبت رسانیده و سامانه قابلیت کنترل و گزارش‌گیری عملکرد درآمدی را در قالب دفاتر الکترونیک خواهد داشت. سازمان امکان محاسبه و ثبت هزینه‌های مربوط و ثبت کلیه خدمات ثبتی که در دفترخانه ارائه می‌شود را به نحو الکترونیک در سامانه‌های متمرکز سازمان فراهم خواهد نمود.

ماده ۱۵- سازمان مکلف است به منظور ثبت تأسیس و انواع اشخاص حقوقی و تغییرات آن، دفاتر الکترونیک مربوط را در سامانه مرکزی ایجاد و امکان بهره‌برداری برخط از آنها را برای ادارات ثبت و اداره کل ثبت شرکت‌ها و مؤسسات غیرتجاری فراهم نماید.

تبصره- اسناد ثبت تأسیس و ثبت تغییرات انواع اشخاص حقوقی با بهره‌گیری از ظرفیت‌های أخذ اثرانگشت دیجیتالی یا امضاء الکترونیک تنظیم و در دفتر الکترونیکی ثبت و در سامانه‌های متمرکز سازمان ذخیره‌سازی خواهد شد.

ماده ۱۶- سازمان مکلف است برای جایگزینی دفاتر جاری دست‌نویس مورد بهره‌برداری در مرکز مالکیت معنوی سازمان، دفاتر الکترونیک مستقل را متناسب با اطلاعاتی که طبق مقررات باید در دفتر ثبت شوند در زیر مجموعه مرکز داده‌های سازمان ثبت اسناد و املاک ایجاد کنند، به نحوی که صحت و تمامیت، اعتبار و انکارناپذیری آنها تأمین شود.

ماده ۱۷- ثبت مالکیت هریک از تقاضاهای مربوط به مرکز مالکیت معنوی باید با الحاق اثرانگشت دیجیتالی یا امضاء الکترونیک ذی‌نفع انجام شود.

ماده ۱۸- سازمان با توجه به تکالیف قانونی مربوط، کلیه دفاتر دست‌نویس مورد بهره‌برداری در واحدهای ثبتی، دفترخانه‌های اسناد رسمی، دفترخانه‌های ازدواج و طلاق، ادارات اجرای اسناد رسمی و همچنین ادارات ثبت شرکت‌ها و مؤسسات غیرتجاری و مرکز مالکیت معنوی سازمان را به تدریج و با رعایت مهلت مقرر در قانون به دفاتر الکترونیک تبدیل خواهد نمود.

ماده ۱۹- در اجرای ماده ۱۷ قانون، کلیه درآمدهای ناشی از انجام تکالیف مقرر در مواد ۵، ۱۱ و ۱۵ قانون از جمله تغییرات، انتقالات، تعهدات، معاملات، اعم از قطعی، شرطی و معاملات دیگر و نیز تجمیع، افراز، تفکیک، اصلاحات و غیره و همچنین پاسخ به استعلامات ثبتی و صدور و یا تعویض اسناد مالکیتِ حدنگار و فروش نقشه‌های حدنگار که صد در صد آن با ایجاد ردیف خاص به سازمان اختصاص داده شده است، جهت تأمین هزینه‌های جاری و عمرانی مربوط به اجرای این قانون از جمله ایجاد زیرساخت‌های لازم، ایجاد شبکه تحدید حدود ملی کاداستر، تأمین عکس و نقشه، تهیه سخت‌افزار و نرم‌افزارها و خدمات قراردادی مورد نیاز جهت ایجاد نظام جامع اطلاعات املاک و حدنگار (کاداستر) کشور و ایجاد دفاتر الکترونیک و سایر هزینه‌های مورد نیاز اجرای این قانون هزینه می‌گردد.

این آیین‌نامه در ۱۹ ماده و ۱۵ تبصره در تاریخ ۹۵/۱/۲۲ به تصویب رئیس قوه قضاییه رسید.

قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی

مصوب ۱۳۸۵/۵/۲۴

ماده ۱- دفاتر اسناد رسمی موظفند با رعایت بندهای زیر پس از دریافت دلایل مالکیت و پاسخ استعلام از اداره ثبت محل به منظور تطبیق سند با دفتر املاک و اعلام وضعیت ثبتی (حسب مورد) و عدم بازداشت نسبت به تنظیم سند رسمی انتقال عین اراضی و املاک اقدام نمایند:

الف - گواهی پایان ساختمان یا عدم خلاف موضوع تبصره (۸) ماده (۱۰۰) اصلاحی قانون شهرداری در مورد املاک مشمول قانون مذکور.

ب - اعلام نظر وزارت جهاد کشاورزی (حسب مورد سازمان امور اراضی و سازمان جنگل‌ها و مراتع و آبخیزداری کشور) مبنی بر عدم شمول مقررات قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن و ماده (۵۶) قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع، در مورد املاک واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها.

ج - دفاتر اسناد رسمی مکلفند هنگام نقل و انتقال عین املاک، مفاد حساب مالیاتی و بدهی موضوع ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴ را از انتقال دهنده مطالبه و شماره آن را در سند تنظیمی قید نمایند مگر اینکه انتقال گیرنده ضمن سند تنظیمی متعهد به پرداخت بدهی احتمالی گردد که در این صورت متعاملین نسبت به پرداخت آن مسؤولیت تضامنی خواهند داشت.

(به موجب ماده ۲۸۲ قانون مالیات‌های مستقیم از تاریخ لازم‌الاجراء شدن قانون اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۹۴/۴/۳۱، حکم مالیاتی بند ج ماده یک نسخ صریح شده است.)

تبصره - در موارد مذکور در ماده فوق مراجع ذی‌ربط مکلفند در تاریخ مراجعه، به مراجعه‌کنندگان گواهی وصول تقاضا، تسلیم و ظرف مدت بیست روز از تاریخ صدور گواهی یادشده پاسخ آن را صادر نمایند. اعلام نظر مراجع مذکور باید روشن و با ذکر علت و مستند به دلایل قانونی باشد در غیر این صورت ثبت سند با تصریح موضوع در سند تنظیمی بلامانع خواهد بود.

ماده ۲ - دفاتر اسناد رسمی موظفند در صورت عدم وصول پاسخ استعلامات، منتقل‌الیه را از آثار و تبعات سند تنظیمی موضوع تبصره ماده ۱، مطلع سازند در این صورت طرفین پس از تنظیم سند و نقل و انتقال متضامناً مسئول و پاسخگوی کلیه تعهدات قانونی و بدهی‌های مربوط به ملک که تا زمان تنظیم سند، طبق قوانین محقق و مسلم بوده می‌باشند.

ماده ۳ - سردفتران دفاتر اسناد رسمی ذی‌ربط مسؤول صحت و اعتبار اسناد تنظیمی می‌باشند و در صورت تخلف مطابق مقررات قانونی با آنان عمل می‌شود.

ماده ۴ - دفاتر اسناد رسمی می‌توانند در صورت درخواست متعاملین نسبت به تنظیم سند رسمی راجع به نقل و انتقال تلفن ثابت و همراه اقدام نمایند. شرکت مخابرات ایران مکلف است پاسخ استعلام دفاتر در موارد مربوط را حداکثر ظرف مدت دو روز صادر نماید. اعتبار پاسخ استعلام یک روز پس از صدور است.

ماده ۵ - نقل و انتقال ماشین‌های چاپ، لیتوگرافی و صحافی پس از ارائه موافقت وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی توسط مالک، باید در دفاتر اسناد رسمی انجام شود نقل و انتقالات مذکور در شناسنامه مالکیت که نمونه آن توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی تهیه می‌گردد منعکس می‌شود.

ماده ۶ - هرگونه انتقال بلاعوض به نفع دولت و شهرداری‌ها از پرداخت عوارض و اخذ هرگونه گواهی به استثناء پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل، معاف می‌باشد.

(به موجب ماده ۲۸۲ قانون مالیات‌های مستقیم از تاریخ لازم‌الاجراء شدن قانون اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۹۴/۴/۳۱، حکم مالیاتی ماده ۶ نسخ صریح شده است)

ماده ۷ - آئین‌نامه اجرایی این قانون حداکثر شش ماه پس از ابلاغ با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت دادگستری تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۸ - کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون از تاریخ تصویب این قانون لغو می‌گردد.

قانون فوق مشتمل بر هشت ماده و یک تبصره در جلسه علنی روز سه‌شنبه مورخ بیست و چهارم مرداد ماه یک‌هزار و سیصد و هشتاد و پنج مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۵/۶/۱ به تأیید شورای نگهبان رسید.

آیین‌نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی

مصوب ۳۰ دی ۱۳۸۶ وزیران عضو کمیسیون لوایح

بنا به پیشنهاد مشترک وزارت دادگستری و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به استناد ماده ۷ قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵

ماده ۱ - دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از تنظیم سند رسمی انتقال عین اراضی و املاک اعم از قطعی، شرطی، هبه، معاوضه، صلح، وقف و وصیت، مطابقت مشخصات ملک و مالک (مندرج در سند مالکیت) با دفتر املاک و بازداشت‌نبودن ملک را از اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع آن استعلام و پس از اخذ پاسخ، با رعایت سایر مواد این آیین‌نامه مبادرت به تنظیم اسناد مذکور نمایند و شماره و تاریخ پاسخ استعلام را در سند تنظیمی قید کنند.

پاسخ استعمال ثبت باید حاوی نام و مشخصات آخرین مالک، شماره پلاک ثبتی، ثبت، صفحه و دفتر املاک، شماره چایی سند مالکیت و مراتب بازداشت یا عدم بازداشت ملک مورد استعمال باشد. چنانچه ملک در دفتر املاک ثبت نشده باشد، اداره ثبت محل مکلف است وضعیت ثبتی را اعلام نماید.

تبصره ۱- استعمال یادشده، مطابق برگه مخصوصی است که حاوی اطلاعات موصوف بوده و توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به صورت اوراق بهادار تهیه و به دفاتر اسناد رسمی تحویل می‌شود.

تبصره ۲- اعتبار پاسخ استعمال، در مواردی که دفتر اسناد رسمی و اداره ثبت در یک شهر قرار دارند، یک ماه و در غیر این صورت ۴۵ روز از تاریخ صدور خواهد بود.

تبصره ۳- دفاتر اسناد رسمی نمی‌توانند پاسخ استعمال ثبتی را که به عنوان دفترخانه دیگری صادر گردیده است، مستند ثبت معامله قرار دهند و رأساً باید استعمال نمایند.

ماده ۲- چنانچه پس از ارسال پاسخ استعمال به دفتر اسناد رسمی در مدت اعتبار پاسخ مذکور، دستور مرجع ذیصلاح قضایی یا ثبتی مبنی بر بازداشت ملک یا نظریه قطعی وزارت مسکن و شهرسازی یا وزارت جهادکشاورزی حسب مورد مبنی بر موات بودن و یا شمول ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع، به اداره ثبت محل وقوع ملک واصل گردد، اداره مذکور مکلف است فوراً مراتب را رأساً یا از طریق اداره ثبت محل استقرار دفترخانه به دفتر یادشده کتباً ابلاغ نماید.

ماده ۳- دفاتر اسناد رسمی در خصوص گواهی پایان ساختمان و عدم خلاف، ملزم به رعایت تبصره ۸ اصلاحی ماده ۱۰۰ قانون شهرداری - مصوب ۱۳۵۸/۶/۲۷ شورای انقلاب - قبل از تنظیم سند انتقال املاک موضوع تبصره مذکور می‌باشند.

ماده ۴- دفاتر اسناد رسمی موظفند هنگام تنظیم سند رسمی انتقال اراضی و املاک واقع در خارج از محدوده و حریم شهر، اعلام نظر اداره جهادکشاورزی شهرستان مربوط مبنی بر عدم شمول مقررات قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن و یا عدم شمول ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع را اخذ و شماره و تاریخ آن را در سند تنظیمی قید نمایند. ادارات جهادکشاورزی مکلفند با رعایت مفاد تبصره ماده ۱ قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی و ماده ۷ این آیین‌نامه، نسبت به ارجاع موضوع به سازمان‌های ذی‌ربط (حسب مورد سازمان امور اراضی یا سازمان جنگل‌ها، مراتع و آبخیزداری کشور) و یا ادارات وابسته اقدام و اعلام نظر نمایند.

تبصره ۱- در مواردی که مسجل نیست اراضی در داخل یا خارج از محدوده و حریم شهر قرار دارد، دفاتر اسناد رسمی موظفند موقعیت پلاک ثبتی مورد انتقال را از سازمان مسکن و شهرسازی استعمال نمایند. وزارت مسکن و شهرسازی باید ترتیبی اتخاذ نماید تا حتی‌الامکان اطلاعات مربوط به اراضی داخل حریم شهر و اصلاحات آن به نحو مقتضی از طریق نقشه یا پایگاه اطلاع‌رسانی منتشر گردد تا نیازی به استعمال موردی نباشد.

تبصره ۲- در صورت وجود سابقه مبنی بر اعلام نظر نسبت به موات نبودن ملک از مرجع ذی‌ربط یا در صورتی که برای مورد معامله سند مالکیت به صورت اراضی کشاورزی، باغ مشجر و یا دارای اعیانی صادر شده و یا مستندات و پاسخ استعمال قبلی مؤید آن باشد، نیاز به اخذ نظر مجدد در این خصوص نخواهد بود.

ماده ۵- وزارت جهادکشاورزی تا پایان مهلت قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و به شرح بند (ج) ماده ۶۸ قانون مذکور، باید کلیه اراضی موات واقع در خارج از محدوده و حریم شهر و همچنین اراضی مشمول ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع را به اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک منعکس نموده و در مورد آنها تقاضای صدور سند مالکیت نماید.

ماده ۶- دفاتر اسناد رسمی مکلفند، هنگام تنظیم سند نقل و انتقال عین اراضی و املاک، مفاسد حساب مالیاتی و حسب مورد بدهی موضوع ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی - مصوب ۱۳۵۴ - را از انتقال‌دهنده مطالبه و شماره آن را در سند تنظیمی قید نمایند، مگر اینکه انتقال‌گیرنده ضمن سند تنظیمی متعهد به پرداخت بدهی احتمالی انتقال‌دهنده گردد که در این صورت متعاملین نسبت به پرداخت آن مسئولیت تضامنی خواهند داشت. در صورت اخیر، دفاتر اسناد رسمی موظفند تصویر سند تنظیمی را جهت وصول مطالبات موصوف تا پایان ماه بعد به ادارات امور مالیاتی و تأمین اجتماعی محل مربوط ارسال نمایند.

تبصره - ادارات مذکور موظفند طبق مقررات، پس از تاریخ وصول تصویر اسناد مذکور در صورتی که مورد معامله دارای بدهی باشد، مراتب را ضمن صدور برگ تشخیص و تعیین میزان قطعی بدهی تا تاریخ ثبت سند رسمی به نشانی مندرج در سند تنظیمی به هر یک از متعاملین ابلاغ نمایند.

ماده ۷- ادارات و سازمان‌های مذکور در بندهای ذیل ماده ۱ قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی، مکلفند هنگام تقاضای ذی‌نفع و یا ارائه استعلام دفتر اسناد رسمی، گواهی وصول تقاضا یا استعلام، حاوی پلاک ثبتی ملک مورد استعلام را به مراجعه‌کننده تسلیم و یا برای دفتر اسناد رسمی ذی‌ربط ارسال و حداکثر ظرف ۲۰ روز از تاریخ صدور گواهی وصول تقاضا و یا استعلام، پاسخ آن را اعلام نمایند. نظر مخالف مراجع مذکور باید روشن و با ذکر علت و مستند به دلایل قانونی و اعلام نظر موافق نیز باید صریح و بدون قید و شرط باشد. در غیر این صورت یا در صورت عدم ارائه پاسخ در مهلت مقرر، ثبت سند با تصریح موضوع در سند تنظیمی بلامانع خواهد بود.

تبصره- در صورتی که مراجعه‌کننده، مدعی عدم صدور پاسخ لازم ادارات مربوط در ظرف مدت مقرر در این ماده باشد، دفتر اسناد رسمی موضوع را از اداره ذی‌ربط استعلام خواهد نمود.

ماده ۸- دفاتر اسناد رسمی هنگام تنظیم سند، موظفند در صورت عدم وصول پاسخ استعلامات و یا ارائه پاسخ مشروط و مبهم یا مقید، منتقل‌الیه را از آثار و تبعات سند تنظیمی مطلع و مسئولیت تضامنی متعاملین در پاسخگویی کلیه تعهدات قانونی و بدهی‌های مربوط به مورد معامله که تا زمان تنظیم سند طبق قوانین محقق و مسلم بوده را صریحاً در سند قید و ثبت نمایند.

ماده ۹- هرگونه انتقال بلاعوض به نفع دولت و شهرداری‌ها از پرداخت عوارض و اخذ هرگونه گواهی به استثنای پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل معاف می‌باشد.

ماده ۱۰- اداره امور مالیاتی محل مکلف است در اجرای تبصره ۱ ماده ۱۲۳ اصلاحی قانون ثبت موضوع ماده ۱۰ قانون الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت - مصوب ۱۳۸۴، ارزش معاملاتی ملک مورد معامله را به دفتر اسناد رسمی استعلام‌کننده اعلام نماید.

ماده ۱۱- چنانچه به درخواست متعاملین سند نقل و انتقال تلفن ثابت و همراه در دفاتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت گردد، شرکت مخابرات ایران موظف است پس از ارائه سند مذکور نسبت به تغییر نام مالک مبادرت نماید.

ماده ۱۲- دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از تنظیم سند نقل و انتقال ماشین‌های چاپ، لیتوگرافی و صحافی موافقت وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی را اخذ و پس از انجام معامله، خلاصه نقل و انتقال را در شناسنامه مالکیت مربوط درج و تصویر سند تنظیمی را به وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی ارسال نمایند. شناسنامه مذکور طبق نمونه‌ای است که توسط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه، تهیه و در اختیار مالکان ماشین‌های یادشده قرار می‌گیرد.

تبصره- تا زمانی که شناسنامه مالکیت موضوع این ماده تهیه و در اختیار مالک قرار داده نشده است، تنظیم سند با ارائه موافقت‌نامه وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی بلامانع خواهد بود.

این تصویب‌نامه در تاریخ ۱۳۸۶/۱۲/۲۶ به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

قانون تملک آپارتمان‌ها

مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶ با آخرین اصلاحات تا تاریخ ۱۳۷۶/۳/۱۱

ماده ۱. مالکیت در آپارتمان‌های مختلف و محل‌های پیشه و سکنای یک ساختمان شامل دو قسمت است: مالکیت قسمت‌های اختصاصی و مالکیت قسمت‌های مشترک.

ماده ۲. قسمت‌های مشترک مذکور در این قانون عبارت از قسمت‌هایی از ساختمان است که حق استفاده از آن، منحصر به یک یا چند آپارتمان یا محل پیشه مخصوص نبوده و به کلیه مالکین به نسبت قسمت اختصاصی آنها تعلق می‌گیرد به طور کلی قسمت‌هایی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده است یا در اسناد مالکیت، ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکین تلقی نشده از قسمت‌ها [ی] مشترک محسوب می‌شود مگر آن که تعلق آن به قسمت معینی بر طبق عرف و عادت محل، مورد تردید نباشد.

ماده ۳. حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و حصه او در قسمت‌های مشترک، غیر قابل تفکیک بوده و در صورت انتقال قسمت اختصاصی به هر صورتی که باشد انتقال قسمت مشترک قهری خواهد بود.

ماده ۴ (اصلاحی مصوب ۱۳۷۶/۱۱۳). حقوق و تعهدات و همچنین سهم هر یک از مالکان قسمت‌های اختصاصی از مخارج قسمت‌های مشترک متناسب است با نسبت مساحت قسمت اختصاصی به مجموع مساحت قسمت‌های اختصاصی تمام ساختمان به جز هزینه‌هایی که به دلیل عدم ارتباط با مساحت زیربنا به نحو مساوی تقسیم خواهد شد و یا اینکه مالکان ترتیب دیگری را برای تقسیم حقوق و تعهدات و مخارج

پیش‌بینی کرده باشند. پرداخت هزینه‌های مشترک اعم از اینکه ملک مورد استفاده قرار گیرد یا نگیرد الزامی است.

تبصره ۱- مدیران مجموعه با رعایت مفاد این قانون، میزان سهم هر یک از مالکان یا استفاده‌کنندگان را تعیین می‌کند.

تبصره ۲- در صورت موافقت مالکانی که دارای اکثریت مساحت زیربنای اختصاصی ساختمان می‌باشند هزینه‌های مشترک بر اساس نرخ معینی که به تصویب مجمع عمومی ساختمان می‌رسد، حسب زیربنای اختصاصی هر واحد، محاسبه می‌شود.

تبصره ۳- چنانچه چگونگی استقرار حیاط ساختمان یا بالکن یا تراس مجموعه به گونه‌ای باشد که تنها از یک یا چند واحد مسکونی، امکان دسترسی به آن باشد، هزینه حفظ و نگهداری آن قسمت به عهده استفاده‌کننده یا استفاده‌کنندگان است.

ماده ۵. انواع شرکت‌های موضوع ماده ۲۰ قانون تجارت که به قصد ساختمان خانه و آپارتمان و محل کسب به منظور سکونت یا پیشه یا اجاره یا فروش تشکیل می‌شود از انجام سایر معاملات بازرگانی غیر مربوط به کارهای ساختمانی ممنوعند.

ماده ۶. چنانچه قراردادی بین مالکین یک ساختمان وجود نداشته باشد کلیه تصمیمات مربوط به اداره و امور مربوط به قسمت‌های مشترک به اکثریت آراء مالکینی است که بیش از نصف مساحت تمام قسمت‌های اختصاصی را مالک باشند.

تبصره. نشانی مالکین برای ارسال کلیه دعوتنامه‌ها و اعلام تصمیمات مذکور در این قانون همان محل اختصاصی آنها در ساختمان است مگر این که مالک، نشانی دیگری را در همان شهر برای این امر تعیین کرده باشد.

ماده ۷. هر گاه یک آپارتمان یا یک محل کسب دارای مالکین متعدد باشد مالکین یا قائم‌مقام قانونی آنها مکلفند یک نفر نماینده از طرف خود برای اجرای مقررات این قانون و پرداخت حصه مخارج مشترک تعیین و معرفی نمایند در صورتی که اشخاص مزبور به تکلیف فوق عمل نکنند رأی اکثریت بقیه مالکین نسبت به تمام معتبر خواهد بود مگر این که عده حاضر کمتر از ثلث مالکین باشد که در این صورت برای یکدفعه تجدید دعوت خواهد شد.

ماده ۸. در هر ساختمان مشمول مقررات این قانون در صورتی که عده مالکین بیش از سه نفر باشد مجمع عمومی مالکین مکلفند مدیر یا مدیرانی از بین خود یا از خارج انتخاب نمایند، طرز انتخاب مدیر از طرف مالکین و وظایف و تعهدات مدیر و امور مربوط به مدت مدیریت و سایر موضوعات مربوطه در آیین‌نامه این قانون تعیین خواهد شد.

ماده ۹. هر یک از مالکین می‌تواند با رعایت مقررات این قانون و سایر مقررات ساختمانی عملیاتی را که برای استفاده بهتری از قسمت اختصاصی خود مفید می‌داند انجام دهد هیچ یک از مالکین حق ندارند بدون موافقت اکثریت سایر مالکین تغییری در محل یا شکل در یا سردر یا نمای خارجی در قسمت اختصاصی خود که در مرئی و منظر باشد بدهند.

ماده ۱۰. هر کس آپارتمانی را خریداری می‌نماید به نسبت مساحت قسمت اختصاصی خریداری خود در زمینی که ساختمان روی آن بنا شده یا اختصاص به ساختمان دارد مشاعاً سهم می‌گردد مگر آن که مالکیت زمین مزبور به علت وقف یا خالصه بودن یا علل دیگر متعلق به غیر باشد که در این صورت باید اجور آن را به همان نسبت به پردازد مخارج مربوط به محافظت ملک و جلوگیری از انهدام و اداره و استفاده از اموال و قسمت‌های مشترک و به طور کلی مخارجی که جنبه مشترک دارد و یا به علت طبع ساختمان یا تأسیسات آن اقتضا دارد یک جا انجام شود نیز باید به تناسب حصه هر مالک به ترتیبی که در آیین‌نامه ذکر خواهد شد پرداخت شود هر چند آن مالک از استفاده از آنچه که مخارج برای آن است صرف‌نظر نماید.

ماده ۱۰ مکرر (اصلاحی مصوب ۱۳۵۹/۳/۱۷). در صورت امتناع مالک یا استفاده‌کننده از پرداخت سهم خود از هزینه‌های مشترک از طرف مدیر یا هیئت مدیران به وسیله اظهارنامه با ذکر مبلغ بدهی و صورت ریز آن مطالبه می‌شود.

هرگاه مالک یا استفاده‌کننده ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه، سهم بدهی خود را نپردازد مدیر یا هیئت مدیران می‌توانند به تشخیص خود و با توجه به امکانات از دادن خدمات مشترک از قبیل شوفاژ - تهویه مطبوع - آب گرم - برق - گاز و غیره به او خودداری کنند و در صورتی که مالک و یا استفاده‌کننده همچنان اقدام به تصفیه حساب ننماید اداره ثبت محل وقوع آپارتمان به تقاضای مدیر یا هیئت مدیران برای وصول وجه مزبور بر طبق اظهارنامه ابلاغ شده اجرائیه صادر خواهد کرد. عملیات اجرائی وفق مقررات اجرای اسناد رسمی صورت خواهد گرفت و در هر حال مدیر یا هیئت مدیران موظف می‌باشند که به محض وصول وجوه مورد مطالبه یا ارائه دستور موقت دادگاه نسبت به برقراری مجدد خدمات مشترک فوراً اقدام نمایند.

تبصره ۱- در صورتی که عدم ارائه خدمات مشترک، ممکن یا مؤثر نباشد، مدیر یا مدیران مجموعه می‌توانند به مراجع قضایی شکایت کنند، دادگاه‌ها موظفند این گونه شکایات را خارج از نوبت رسیدگی و واحد بدهکار را از دریافت خدمات دولتی که به مجموعه ارائه می‌شود محروم کنند

- و تا دو برابر مبلغ بدهی به نفع مجموعه جریمه نمایند. استفاده مجدد از خدمات موکول به پرداخت هزینه‌های معوق واحد مربوط بنا به گواهی مدیر یا مدیران و یا به حکم دادگاه و نیز هزینه مربوط به استفاده مجدد خواهد بود. (الحاقی ۱۳۷۶/۳/۱۱)
- تبصره ۲-** رونوشت مدارک مثبت سمت مدیر یا هیئت مدیران و صورت ریز سهم مال یا استفاده‌کننده از هزینه‌های مشترک و رونوشت اظهارنامه ابلاغ شده به مالک یا استفاده‌کننده باید ضمیمه تقاضانامه صدور اجرائیه گردد. (اصلاحی مصوب ۱۳۵۹/۳/۱۷)
- تبصره ۳-** نظر مدیر یا هیئت مدیران ظرف ده روز پس از ابلاغ اظهارنامه به مالک در دادگاه نخستین محل وقوع آپارتمان قابل اعتراض است، دادگاه خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات آیین دادرسی مدنی به موضوع رسیدگی و رأی می‌دهد این رأی قطعی است در مواردی که طبق ماده فوق تصمیم به قطع خدمات مشترک اتخاذ شده و رسیدگی سریع به اعتراض ممکن نباشد دادگاه به محض وصول اعتراض اگر دلائل را قوی تشخیص دهد دستور متوقف‌گذارتن تصمیم قطع خدمات مشترک را تا صدور رأی خواهد داد. (اصلاحی مصوب ۱۳۵۹/۳/۱۷)
- تبصره ۴-** در صورتی که مالک یا استفاده‌کننده مجدداً و مکرراً در دادگاه محکوم به پرداخت هزینه‌های مشترک گردد علاوه بر سایر پرداختی‌ها مکلف به پرداخت مبلغی معادل مبلغ محکوم بها به عنوان جریمه می‌باشد. (الحاقی مصوب ۱۳۵۹/۳/۱۷)
- تبصره ۵-** مقررات قانون تملک آپارتمان در خصوص نحوه اداره و وصول هزینه‌های مشترک مربوط به حفظ و نگهداری اعیانات و تأسیسات اختصاصی و اشتراکی در مورد شهرک‌ها و مجتمع‌های مسکونی که فاقد شهرداری می‌باشند قابل اجرا و اعمال می‌باشد. نحوه تشخیص هزینه‌ها و ترتیب پرداخت آن را اساسنامه سازمان مالکان تعیین خواهد کرد. (الحاقی مصوب ۱۳۵۸/۴/۹)
- ماده ۱۱.** دولت مکلف است ظرف سه ماه پس از تصویب این قانون آیین‌نامه‌های اجرایی آن را تهیه و بعد از تصویب هیأت وزیران به مورد اجرا بگذارد. دولت مأمور اجرای این قانون است.
- ماده ۱۲.** دفاتر اسناد رسمی موظف می‌باشند در هنگام تنظیم هر نوع سند انتقال، اجاره، رهن، صلح، هبه و غیره گواهی مربوط به تسویه حساب هزینه‌های مشترک را که به تایید مدیر یا مدیران ساختمان رسیده باشد از مالک یا قائم‌مقام او مطالبه نمایند و یا با موافقت مدیر یا مدیران تعهد منتقل‌آلیه را به پرداخت بدهی‌های معوق مالک نسبت به هزینه‌های موضوع این قانون در سند تنظیمی قید نمایند. (الحاقی مصوب ۱۳۷۶/۳/۱۱)
- ماده ۱۳.** در صورتی که به تشخیص سه نفر از کارشناسان رسمی دادگستری عمر مفید ساختمان به پایان رسیده و یا به هر دلیل دیگری ساختمان دچار فرسودگی کلی شده باشد و بیم خطر یا ضرر مالی و جانی برود و اقلیت مالکان قسمت‌های اختصاصی در تجدید بنای آن موافق نباشند، آن دسته از مالکان که قصد بازسازی مجموعه را دارند، می‌توانند بر اساس حکم دادگاه، با تأمین مسکن استیجاری مناسب برای مالک یا مالکان که از همکاری خودداری می‌ورزند نسبت به تجدید بنای مجموعه اقدام نمایند و پس از اتمام عملیات بازسازی و تعیین سهم هریک از مالکان از بنا و هزینه‌های انجام‌شده، سهم مالک یا مالکان یادشده را به اضافه اجوری که برای مسکن اجاری ایشان پرداخت شده است از اموال آنها از جمله همان واحد استیفا کنند. در صورت عدم توافق در انتخاب کارشناسان، وزارت مسکن و شهرسازی با درخواست مدیر یا هیأت مدیره اقدام به انتخاب کارشناسان یاد شده خواهد کرد. (الحاقی مصوب ۱۳۷۶/۳/۱۱)
- تبصره ۱.** مدیر یا مدیران مجموعه به نمایندگی از طرف مالکان می‌توانند اقدامات موضوع این ماده را انجام دهند.
- تبصره ۲.** چنانچه مالک خودداری‌کننده از همکاری اقدام به تخلیه واحد متعلق به خود به منظور تجدید بنا نکند، حسب درخواست مدیر یا مدیران مجموعه، رئیس دادگستری یا رئیس مجتمع قضایی محل با احراز تأمین مسکن مناسب برای وی توسط سایر مالکان، دستور تخلیه آپارتمان یادشده را صادر خواهد کرد.
- ماده ۱۴.** مدیر یا مدیران مکلفند تمام بنا را به عنوان یک واحد در مقابل آتش‌سوزی بیمه نمایند. سهم هریک از مالکان به تناسب سطح زیربنای اختصاصی آنها [به] وسیله مدیر یا مدیران تعیین و از شرکاء اخذ و به بیمه‌گر پرداخت خواهد شد. در صورت عدم اقدام و بروز آتش‌سوزی مدیر یا مدیران مسئول جبران خسارات وارده می‌باشند. (الحاقی مصوب ۱۳۷۶/۳/۱۱)
- ماده ۱۵.** ثبت اساسنامه موضوع این قانون الزامی نیست. (الحاقی مصوب ۱۳۷۶/۳/۱۱)

آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها

مصوب ۱۳۴۷/۲/۸ با اصلاحات و الحاقات بعدی تا ۱۳۷۱/۱/۳۰

بخش اول - قسمت‌های مختلف ساختمان

فصل اول - قسمت‌های اختصاصی

ماده ۱ - قسمت‌هایی از بنا، اختصاصی تلقی می‌شود که عرفاً برای استفاده انحصاری شریک ملک معین یا قائم‌مقام او تخصیص یافته باشد.

ماده ۲ - علاوه بر ثبت اراضی زیربنا و محوطه باغ‌ها و پارک‌های متعلقه برای مالکیت قسمت‌های اختصاصی نیز باید به طور مجزا سند مالکیت صادر شود، مشخصات کامل قسمت اختصاصی از لحاظ حدود طبقه، شماره، مساحت، قسمت‌های وابسته، ارزش و غیره باید در سند قید گردد.

فصل دوم - قسمت‌های مشترک

ماده ۳ - قسمت‌هایی از ساختمان و اراضی و متعلقات آنها که به طور مستقیم و یا غیرمستقیم مورد استفاده تمام شرکاء می‌باشد قسمت‌های مشترک محسوب می‌گردد و نمی‌توان حق انحصاری بر آنها قائل شد.

تبصره - گذاردن میز و صندلی و هر نوع اشیاء دیگر و همچنین نگهداری حیوانات در قسمت‌های مشترک، ممنوع است.

قسمت‌های مشترک در ملکیت مشاع تمام شرکاء ملک است، هر چند که در قسمت‌های اختصاصی واقع شده باشد و یا از آن قسمت عبور نماید.

ماده ۴ - قسمت‌های مشترک مذکور در ماده ۲ قانون تملک آپارتمان‌ها عبارت از:

الف - زمین زیربنا خواه متصل به بنا باشد یا بنا بوسیله پایه روی آن قرار گرفته باشد.

ب - تأسیسات قسمت‌های مشترک از قبیل چاه آب و پمپ، منبع آب مرکز حرارت و تهویه، رختشویخانه، تابلوهای برق، کنتورها، تلفن مرکزی انبار عمومی ساختمان، اطاق سرایدار در هر قسمت بنا که واقع باشد، دستگاه آسانسور و محل آن، چاه‌های فاضلاب لوله‌ها از قبیل (لوله‌های فاضلاب، آب، برق، تلفن، حرارت مرکزی، تهویه مطبوع، گاز، نفت، هواکش‌ها، لوله‌های بخاری) گذرگاه‌های زباله و محل جمع‌آوری آن و غیره.

پ - اسکلت ساختمان.

تبصره - جدارهای فاصل بین قسمت‌های اختصاصی مشترک بین آن قسمت‌ها است مشروط بر اینکه جزء اسکلت ساختمان نباشد.

ت - درها و پنجره‌ها، راهروها، پله‌ها و پاگردها که خارج از قسمت‌های اختصاصی قرار گرفته‌اند.

ث - تأسیسات مربوط به راه پله از قبیل وسائل تأمین‌کننده روشنایی، تلفن و وسائل اخبار و همچنین تأسیسات مربوط به آنها به استثنای تلفن‌های اختصاصی، شیرهای آتش‌نشانی، آسانسور و محل آن، محل اختتام پله و ورود به بام و پله‌های ایمنی.

ج - بام و کلیه تأسیساتی که برای استفاده عموم شرکاء و یا حفظ بنادر آن احداث گردیده است.

ح - نمای خارجی ساختمان.

خ - محوطه ساختمان، باغ‌ها و پارک‌ها که جنبه استفاده عمومی دارد و در سند اختصاصی نیز ثبت نشده باشد.

بخش دوم - اداره امور ساختمان

فصل اول - مجمع عمومی

طرز انتخاب و وظائف و تعهدات مدیر

ماده ۵ - در صورتی که تعداد مالکین از سه نفر تجاوز کند مجمع عمومی مالکین تشکیل می‌شود.

ماده ۶ - زمان تشکیل مجمع عمومی مالکین اعم از عادی یا فوق‌العاده در مواردی که توافق‌نامه‌ای بین مالکین تنظیم نشده است به موجب اکثریت مطلق آرای مالکینی خواهد بود که بیش از نصف مساحت تمام قسمت‌های اختصاصی را مالک باشند و در صورت عدم حصول اکثریت مزبور، زمان تشکیل مجمع عمومی با تصمیم حداقل سه نفر از مالکین تعیین خواهد شد.

ماده ۷ - در اولین جلسه مجمع عمومی ابتدا رئیس مجمع عمومی تعیین خواهد شد و سپس در همان جلسه مدیر یا مدیرانی از بین مالکین و یا اشخاصی خارج انتخاب می‌شود. مجمع عمومی مالکین باید لااقل هر سال یک بار تشکیل شود.

ماده ۸ - برای رسمیت مجمع حضور مالکین بیش از نصف مساحت تمام قسمت‌های اختصاصی با نماینده آنان ضروری است.

تبصره - در صورت عدم حصول اکثریت مندرج در این ماده جلسه برای پانزده روز بعد تجدید خواهد شد، هرگاه در این جلسه هم اکثریت لازم حاصل نگردد جلسه برای پانزده روز بعد تجدید و تصمیمات جلسه اخیر با تصویب اکثریت عده حاضر معتبر است.

ماده ۹ - کسی که به عنوان نماینده یکی از شرکاء تعیین شده، باید قبل از تشکیل جلسه مجمع عمومی وکالت‌نامه معتبر خود را به مدیر یا مدیران ارائه نماید.

تبصره - در صورتی که مالک قسمت اختصاصی، شخصیت حقوقی باشد نماینده آن طبق قوانین مربوط به شخصیت‌های حقوقی معرفی خواهد

شد.

ماده ۱۰- هرگاه چند نفر، مالک یک قسمت اختصاصی باشند باید طبق ماده ۷ قانون تملک آپارتمان‌ها از طرف خود یک نفر را برای شرکت در مجمع عمومی انتخاب و معرفی نمایند.

ماده ۱۱- مجمع عمومی شرکاء دارای وظایف و اختیارات زیر می‌باشد.

الف- تعیین رئیس مجمع عمومی

ب- انتخاب مدیر یا مدیران و رسیدگی اعمال آنها

پ- اتخاذ تصمیم نسبت به اداره امور ساختمان

ت- تصویب گزارش مربوط به درآمد و هزینه‌های سالانه

ث- اتخاذ تصمیم در ایجاد اندوخته برای امور مربوط به حفظ و نگهداری و تعمیر بنا.

ج- تفویض اختیار به مدیر یا مدیران به منظور انعقاد قراردادهای لازم برای اداره ساختمان.

ماده ۱۲- کلیه تصمیمات مجمع عمومی شرکاء باید در صورت جلسه نوشته شود و به وسیله مدیر یا مدیران نگهداری شود.

تبصره (اصلاحی ۱۳۷۱/۱/۳۰)- تصمیمات متخذة مجمع باید ظرف ده روز به وسیله مدیر یا مدیران به شرکاء غایب اطلاع داده شود.

ماده ۱۳- تصمیمات مجمع عمومی بر طبق ماده ۶ قانون برای کلیه شرکاء الزام‌آور است.

فصل دوم- اختیارات و وظائف مدیر یا مدیران

ماده ۱۴- مدیر یا مدیران مسئول حفظ و اداره ساختمان و اجرای تصمیمات مجمع عمومی می‌باشند.

ماده ۱۵ (اصلاحی ۱۳۵۳/۱۰/۲۸)- تعداد مدیران باید فرد باشد و مدت مأموریت مدیر یا مدیران دو سال است ولی مجمع عمومی می‌تواند این مدت را اضافه کند و انتخاب مجدد مدیر یا مدیران بلامانع خواهد بود.

ماده ۱۶- در صورت استعفاء، فوت، عزل یا حجر مدیر یا مدیران قبل از انقضاء مدت مجمع عمومی فوق‌العاده به منظور انتخاب جانشین تشکیل خواهد شد.

تبصره- در صورتی که سه نفر یا بیشتر از اعضای هیئت مدیره به جهات فوق از هیئت مدیره خارج شوند مجمع عمومی فوق‌العاده باید به منظور تجدید انتخاب هیئت مدیره تشکیل گردد.

تبصره ۲- در صورت خودداری شرکاء از تشکیل مجمع عمومی فوق‌العاده، وزارت مسکن و شهرسازی حسب تقاضای لاقفل سه نفر از شرکاء برای تشکیل مجمع عمومی اقدام خواهد نمود، مگر آنکه تعداد آپارتمان‌ها از ده واحد کمتر باشد که در این صورت تقاضای یک نفر از شرکاء کافی خواهد بود.

ماده ۱۷- تصمیمات مدیران با اکثریت آراء معتبر است.

ماده ۱۸- مجمع عمومی یک نفر از مدیران را به عنوان خزانه‌دار تعیین می‌نماید، خزانه‌دار، «دفتر ثبت درآمد و هزینه» خواهد داشت که به پیوست قبوض و اسناد مربوطه برای تصویب ترانزنامه به مجمع عمومی تسلیم و ارائه خواهد داد.

ماده ۱۹- مدیر یا مدیران، امین شرکاء بوده و نمی‌توانند فرد دیگر را به جای خود انتخاب نمایند.

ماده ۲۰- مدیر یا مدیران مکلفند تمام بنا را به عنوان یک واحد در مقابل آتش سوزی بیمه نمایند.

سهم هر شریک از حق بیمه با توجه به ماده ۴ قانون به وسیله مدیر تعیین و از شرکاء اخذ و به بیمه‌گر پرداخت خواهد شد.

ماده ۲۱- مدیر یا مدیران مکلفند میزان هزینه‌های مستمر و مخارج متعلق به هر شریک و نحوه پرداخت آن را قبل یا بعد از پرداخت هزینه به وسیله نامه سفارشی به نشانی قسمت اختصاصی یا نشانی تعیین شده از طرف شریک به او اعلام نمایند.

ماده ۲۲- در کلیه ساختمان‌های مشمول قانون تملک آپارتمان‌ها که پیش از (ده) ۱۰ آپارتمان داشته باشد مدیر یا مدیران مکلفند برای حفظ و نگهداری و همچنین نظیف قسمت‌های مشترک و انجام سایر امور مورد نیاز بنا، درباری استخدام نمایند.

فصل سوم- هزینه‌های مشترک

ماده ۲۳ (اصلاحی ۱۳۵۹/۳/۱۷)- شرکاء ساختمان موظفند در پرداخت هزینه‌های مستمر و هزینه‌هایی که برای حفظ و نگهداری قسمت‌های مشترک بنا مصرف می‌شود طبق مقررات زیر مشارکت نمایند:

در صورتی که مالکین ترتیب دیگری برای پرداخت هزینه‌های مشترک پیش‌بینی نکرده باشند سهم هر یک از مالکین یا استفاده‌کنندگان از

هزینه‌های مشترک آن قسمت که ارتباط با مساحت زیربنای قسمت اختصاصی دارد از قبیل آب، گازوئیل، آسفالت پشت‌بام و غیره به ترتیب مقرر در ماده ۴ قانون تملک آپارتمان‌ها و سایر مخارج که ارتباطی به میزان مساحت زیربنا ندارد از قبیل هزینه‌های مربوط به سرایدار، نگهبان، متصدی آسانسور، هزینه نگهداری تاسیسات، باغبان، تزیینات قسمت‌های مشترک و غیره به طور مساوی بین مالکین یا استفاده‌کنندگان تقسیم می‌گردد. تعیین سهم هر یک از مالکین یا استفاده‌کنندگان با مدیر یا مدیران می‌باشد.

تبصره (اصلاحی ۱۳۵۹/۳/۱۷) - چنانچه به موجب اجاره‌نامه یا قرارداد خصوصی هزینه‌های مشترک به عهده مالک باشد و مالک از پرداخت آن استنکاف نماید مستاجر می‌تواند از محل مال الاجاره هزینه‌های مزبور را پرداخت کند و در صورتی که پرداخت هزینه‌های جاری مشترک به عهده استفاده‌کننده باشد و از پرداخت استنکاف کند مدیر یا مدیران می‌توانند علاوه بر مراجعه به استفاده‌کننده به مالک اصلی نیز مراجعه نمایند. **ماده ۲۴ (اصلاحی ۱۳۷۱/۱/۳۰)** - هر یک از شرکاء که در مورد سهمیه با میزان هزینه مربوط به سهم خود معترض باشد می‌تواند به مدیر مراجعه و تقاضای رسیدگی نسبت به موضوع را بنماید در صورت عدم رسیدگی یا ردّ اعتراض، شریک می‌تواند به مراجع صلاحیتدار قضایی مراجعه کند.

ماده ۲۵ - هزینه‌های مشترک عبارتست از:

الف - هزینه‌های لازم برای استفاده، حفظ و نگهداری عادی ساختمان و تاسیسات و تجهیزات مربوطه

ب - هزینه‌های اداری و حق الزحمه مدیر یا مدیران.

فصل چهارم - حفظ و نگهداری تعمیر بنا

ماده ۲۶ - در صورتی که بین شرکاء توافق شده باشد که هزینه‌های نگهداری یک قسمت از بنا یا هزینه نگهداری و عملیات یک جزء از تاسیسات فقط به عهده بعضی از شرکاء باشد فقط همین شرکاء ملزم به انجام آن بوده و در تصمیمات مربوط به این هزینه‌ها تعیین تکلیف خواهند نمود. **ماده ۲۷** - مدیر یا مدیران به ترتیبی که مجمع عمومی تصویب می‌کند به منظور تأمین هزینه‌های ضروری و فوری وجوهی به عنوان تن‌خواه گردان از شرکاء دریافت دارند.

قانون پیش‌فروش ساختمان

مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ - مجلس شورای اسلامی

ماده ۱ (اصلاحی به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس و ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام) - هر قرارداد با هر عنوانی که به موجب آن مالک رسمی زمین با شخص دیگری مبادرت به مشارکت در ساخت نماید یا هر قراردادی که به موجب آن شخصی در برابر دیگری متعهد به ساخت و تحویل واحد ساختمانی مشخص گردد و نیز هر نوع انتقال حقوق و تعهدات ناشی از قراردادهای مذکور پیش‌فروش ساختمان محسوب می‌شود.

تبصره - اشخاص ذیل نیز می‌توانند در چهارچوب این قانون و قراردادی که به موجب آن زمینی در اختیارشان قرار می‌گیرد، اقدام به پیش‌فروش ساختمان نمایند:

۱. سرمایه‌گذارانی که در ازای سرمایه‌گذاری از طریق احداث بنا بر روی زمین متعلق به دیگری، واحدهای ساختمانی مشخصی از بنای

احداثی بر روی آن زمین، ضمن عقد و به موجب سند رسمی به آنان اختصاص می‌یابد.

۲. مستاجرین اراضی اعم از ملکی، دولتی، موقوفه که به موجب سند رسمی حق احداث بنا بر روی عین مستاجره را دارند.

ماده ۲ (اصلاحی به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس و ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام) - در قرارداد پیش‌فروش باید حداقل به موارد زیر تصریح شود:

۱. اسم و مشخصات طرفین قرارداد اعم از حقیقی یا حقوقی

۲. پلاک و مشخصات ثبتی و نشانی وقوع ملک

۳. متن پروانه ساختمانی صادرشده از مراجع ذی‌صلاح در صورت صدور، راجع به موضوع معامله به عنوان پیوست قرارداد. (اصلاحی به

موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس و ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص

مصلحت نظام)

۴. مشخصات فنی و معماری ساختمانی که واحد در آن احداث می‌شود؛ مانند موقعیت، کاربری و مساحت کل عرصه و زیربنا، تعداد طبقات و کل واحدها، نما، نوع مصالح مصرفی ساختمان، سیستم گرمایش و سرمایش و قسمت‌های مشترک و سایر مواردی که در پروانه ساخت قید شده یا عرفاً در قیمت مؤثر است. (اصلاحی به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس و ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام)

۵. بها یا عوض در قراردادهای معوض، تعداد اقساط و نحوه پرداخت

۶. شماره قبوض اقساطی برای بها، تحویل و انتقال قطعی

۷. زمان تحویل واحد ساختمانی پیش‌فروش شده و تنظیم سند رسمی انتقال قطعی

۸. تعیین تکلیف راجع به خسارات، تضمین‌ها و قرارداد بیمه‌ای، تغییر قیمت و تغییر مشخصات مورد معامله

۹. تعهدات پیش‌فروشنده به مرجع صادرکننده پروانه و سایر مراجع قانونی

۱۰. (حذف شده به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس و ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام)

۱۱. احکام مذکور در مواد (۶)، (۷) و (۸) و تبصره آن، (۹)، (۱۱)، (۱۲)، (۱۴)، (۱۶) این قانون. (اصلاحی به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس و ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام)

ماده ۳- قرارداد پیش‌فروش و نیز قرارداد واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن باید با رعایت ماده (۲) این قانون از طریق تنظیم سند رسمی نزد دفتر اسناد رسمی و با درج در سند مالکیت و ارسال خلاصه آن به اداره ثبت محل صورت گیرد.

ماده ۴ (اصلاحی به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس و ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام)- تنظیم قرارداد پیش‌فروش منوط به ارائه مدارک زیر است:

۱. سند رسمی مالکیت یا سند رسمی اجاره با حق احداث بنا یا قرارداد رسمی حاکی از این که مورد معامله در ازای سرمایه‌گذاری با حق فروش از طریق احداث بنا بر روی عرصه به پیش‌فروشنده اختصاص یافته است

۲. (این بند به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس و ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام حذف شده است.)

۳. بیمه‌نامه مربوط به مسوولیت موضوع ماده (۹) این قانون

۴. (این بند به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس و ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام حذف شده است.)

۵. پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک

تبصره - (این تبصره به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس و ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام حذف شده است.)

ماده ۵- تنظیم قرارداد پیش‌فروش و واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن نزد دفتر اسناد رسمی با پرداخت حق‌الثبت و بدون ارائه گواهی مالیاتی صرفاً در قبال پرداخت حق‌التحریر طبق تعرفه خاص قوه قضاییه صورت می‌گیرد.

ماده ۶- چنانچه پیش‌فروشنده در تاریخ مقرر در قرارداد، واحد پیش‌فروش شده را تحویل پیش‌خریدار ندهد و یا به تعهدات خود عمل ننماید علاوه بر اجرای بند (۹) ماده (۲) این قانون مکلف است به شرح زیر جریمه تأخیر به پیش‌خریدار بپردازد مگر این که به مبالغ بیشتری به نفع پیش‌خریدار توافق نمایند. اجرای مقررات این ماده مانع از اعمال اختیارات برای پیش‌خریدار نیست.

۱. در صورتی که واحد پیش‌فروش شده و بخش‌های اختصاصی نظیر توقفگاه (پارکینگ) و انباری در زمان مقرر قابل بهره‌برداری نباشد، تا زمان تحویل واحد به پیش‌خریدار، معادل اجرت‌المثل بخش تحویل نشده.

۲. در صورت عدم انجام تعهدات در قسمت‌های مشاعی، روزانه به میزان نیم درصد (۵/۰٪) بهای روز تعهدات انجام نشده به میزان قدرالسهم پیش‌خریدار

۳. در صورت عدم انجام تعهدات در قسمت‌های خدمات عمومی موضوع بند (۹) ماده (۲) این قانون از قبیل خیابان، فضای سبز، مساجد، مدارس و امثال آن روزانه به میزان یک در هزار بهای روز تعهدات انجام شده به میزان قدرالسهم پیش‌خریدار

۴. در صورت عدم اقدام به موقع به سند رسمی انتقال، روزانه به میزان یک در هزار مبلغ قرارداد

ماده ۷- در صورتی که مساحت بنا بر اساس صورت‌مجلس تفکیکی، کمتر یا بیشتر از مقدار مشخص شده در قرارداد باشد، مابه‌التفاوت براساس نرخ مندرج در قرارداد مورد محاسبه قرار خواهد گرفت، لیکن چنانچه مساحت بنا تا پنج درصد (۵٪) افزون بر زیربنای مقرر در قرارداد باشد، هیچ‌کدام از طرفین حق فسخ قرارداد را ندارند و در صورتی که بیش از پنج درصد (۵٪) باشد صرفاً خریدار حق فسخ قرارداد را دارد. چنانچه مساحت واحد تحویل‌شده کمتر از نود و پنج درصد (۹۵٪) مقدار توافق‌شده باشد، پیش‌خریدار حق فسخ قرارداد را دارد یا می‌تواند خسارت وارده را بر پایه قیمت روز بنا و براساس نظر کارشناسی از پیش‌فروشنده مطالبه کند.

ماده ۸- در تمامی مواردی که به دلیل تخلف پیش‌فروشنده، پیش‌خریدار حق فسخ خود را اعمال می‌نماید، پیش‌فروشنده باید خسارت وارده را بر مبنای مصالحه طرفین یا برآورد کارشناس مرضی‌الطرفین به پیش‌خریدار بپردازد.

تبصره - در صورت عدم توافق طرفین، پیش‌فروشنده باید تمام مبالغ پرداختی را براساس قیمت روز بنا، طبق نظر کارشناس منتخب مراجع قضایی همراه سایر خسارات قانونی به پیش‌خریدار مسترد نماید.

ماده ۹- پیش‌فروشنده در قبال خسارات ناشی از عیب بنا و تجهیزات آن و نیز خسارات ناشی از عدم رعایت ضوابط قانونی، در برابر پیش‌خریدار اشخاص ثالث مسئول است و باید مسئولیت خود را از این جهت بیمه نماید. چنانچه میزان خسارت وارده بیش از مبلغی باشد که از طریق بیمه پرداخت می‌شود، پیش‌فروشنده ضامن پرداخت مابه‌التفاوت خسارت وارده خواهد بود.

ماده ۱۰- در مواردی که بانک‌ها به پیش‌خریداران براساس قرارداد پیش‌فروش، تسهیلات خرید می‌دهند، وجه تسهیلات از طرف پیش‌خریدار توسط بانک به حساب پیش‌فروشنده واریز و مالکیت عرصه به نسبت سهم واحد پیش‌خریداری‌شده و نیز حقوق پیش‌خریدار نسبت به آن واحد به عنوان تضمین اخذ می‌گردد.

ماده ۱۱- در پیش‌فروش ساختمان نحوه پرداخت اقساط بهای مورد قرارداد، توافق طرفین خواهد بود، ولی حداقل ده درصد (۱۰٪) از بها همزمان با تنظیم سند قطعی قابل وصول خواهد بود و طرفین نمی‌توانند برخلاف آن توافق کنند.

ماده ۱۲- در صورتی که عملیات ساختمانی متناسب با مفاد قرارداد پیشرفت نداشته باشد، پیش‌خریدار می‌تواند پرداخت اقساط را منوط به ارائه تأییدیه مهندس ناظر مبنی بر تحقق پیشرفت از سوی پیش‌فروشنده نماید و مهندس ناظر مکلف است به تقاضای هریک از طرفین ظرف یک‌ماه گزارش پیشرفت کار را ارائه نماید.

ماده ۱۳- پیش‌خریدار به نسبت اقساط پرداختی یا عوض قراردادی، مالک ملک پیش‌فروش شده می‌گردد و در پایان مدت قرارداد پیش‌فروش و اتمام ساختمان، با تأیید مهندس ناظر در صورتی که تمام اقساط را پرداخت یا عوض قراردادی را تحویل داده باشد، با ارائه مدارک مبنی بر ایفاء تعهدات، می‌تواند با مراجعه به یکی از دفاتر اسناد رسمی، تنظیم سند رسمی انتقال به نام خود را درخواست نماید. چنانچه پیش‌فروشنده حداکثر ظرف ده روز پس از اعلام دفترخانه از انتقال رسمی مال پیش‌فروش شده خودداری نماید، دفترخانه با تصریح مراتب مبادرت به تنظیم سند رسمی به نام پیش‌خریدار یا قائم مقام وی می‌نماید. اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک مکلف است به تقاضای ذی‌نفع نسبت به تفکیک و یا افراز ملک پیش‌فروش شده اقدام نماید.

ماده ۱۴ (اصلاحی به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس و ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام)- در صورت انجام کامل تعهدات از سوی پیش‌خریدار چنانچه پیش‌فروشنده تا زمان انقضای مدت قرارداد موفق به تکمیل پروژه نگردد، با تأیید مهندس ناظر ساختمان مبنی بر این‌که صرفاً اقدامات جزئی تا تکمیل پروژه باقیمانده است (کمتر از ده درصد «۱۰٪») پیشرفت فیزیکی مانده باشد، پیش‌خریدار می‌تواند با قبول تکمیل باقی قرارداد به دفتر اسناد رسمی مراجعه نماید و خواستار تنظیم سند رسمی به قدرالسهم خود گردد. حقوق دولتی و هزینه‌هایی که طبق مقررات بر عهده پیش‌فروشنده بوده و توسط پیش‌خریدار پرداخت می‌گردد، مانع از استیفای مبلغ هزینه‌شده از محل ماده (۱۱) و غیره نخواهد بود.

ماده ۱۵- عرصه و اعیان واحد پیش‌فروش شده و نیز اقساط و وجوه وصول و یا تعهدشده بابت آن، قبل از انتقال رسمی واحد پیش‌فروش شده به پیش‌خریدار قابل توقیف و تامین به نفع پیش‌فروشنده یا طلبکار او نیست.

ماده ۱۶- در صورت عدم پرداخت اقساط بها یا عوض قراردادی در مواعد مقرر، پیش‌فروشنده باید مراتب را کتباً به دفترخانه تنظیم‌کننده سند اعلام کند. دفترخانه مکلف است ظرف مهلت یک هفته به پیش‌خریدار اخطار نماید تا ظرف یک ماه نسبت به پرداخت اقساط معوقه اقدام نماید. در غیر این صورت پیش‌فروشنده حق فسخ قرارداد را خواهد داشت.

- ماده ۱۷-** واگذاری تمام یا بخشی از حقوق و تعهدات پیش‌فروشنده نسبت به واحد پیش‌فروش شده و عرصه آن پس از اخذ رضایت همه پیش‌خريداران یا قائم‌مقام قانونی آنها بلامانع است.
- ماده ۱۸-** در صورت انتقال حقوق و تعهدات پیش‌خريدار نسبت به واحد پیش‌فروش شده بدون رضایت پیش‌فروشنده، پیش‌خريدار عهده‌دار پرداخت بها یا عوض قرارداد خواهد بود.
- ماده ۱۹-** پس از انتقال قطعی واحد پیش‌فروش شده و انجام کلیه تعهدات، قرارداد پیش‌فروش از درجه اعتبار ساقط و طرفین ملزم به اعاده آن به دفترخانه می‌باشند.
- ماده ۲۰-** (این ماده به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس و ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نسخ صریح شده است.)
- ماده ۲۱-** (این ماده به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس و ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام نسخ صریح شده است.)
- ماده ۲۲-** شهرداری‌ها مکلف‌اند هنگام صدور پروانه ساختمان برای هر واحد نیز شناسنامه فنی مستقل با ذکر مشخصات کامل و ملحقات و سایر حقوق با شماره مسلسل صادر و به متقاضی تسلیم نمایند.
- ماده ۲۳ (اصلاحی به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس و ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام)-** اشخاصی که بدون تنظیم سند رسمی اقدام به پیش‌فروش ساختمان، به حبس از ۹۱ روز تا یک سال یا جزای نقدی به میزان دو تا چهار برابر وجوه و اموال دریافتی محکوم می‌شوند.
- تبصره -** جرائم مذکور در این ماده تعقیب نمی‌شود مگر با شکایت شاکی خصوصی یا وزارت مسکن و شهرسازی و با گذشت شاکی، تعقیب یا اجرای آن موقوف می‌شود.
- ماده ۲۴-** مشاوران املاک باید پس از انجام مذاکرات مقدماتی، طرفین را جهت تنظیم سند رسمی قرارداد پیش‌فروش به یکی از دفاتر اسناد رسمی دلالت نمایند و نمی‌توانند رأساً مبادرت به تنظیم قرارداد پیش‌فروش نمایند. در غیراین صورت برای بار اول تا یک سال و برای بار دوم تا دو سال تعلیق پروانه کسب و برای بار سوم به ابطال پروانه کسب محکوم می‌شوند.
- ماده ۲۵-** آیین‌نامه اجرایی این قانون ظرف سه ماه از تاریخ تصویب توسط وزارت دادگستری با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و پس از تأیید رئیس قوه قضاییه به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.
- قانون فوق مشتمل بر بیست و پنج ماده و چهار تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ دوازدهم دی ماه یک هزار و سیصد و هشتاد و نه مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۹/۱۰/۲۹ به تأیید شورای نگهبان رسید.

آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان

مصوب جلسه مورخ ۱۳۹۳/۳/۷ - هیئت وزیران

- ماده ۱-** در این آیین‌نامه اصطلاحات زیر در معانی مشروح به کار می‌روند:
- الف - قانون: قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹
- ب - پیش‌فروشنده: مالک رسمی زمین یا سرمایه‌گذار یا مستأجر.
- پ - مالک رسمی زمین: شخصی که مطابق ماده (۲۲) قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۱۰ - دارای سند رسمی مالکیت می‌باشد.
- ت - مستأجر: شخصی که به موجب سند رسمی دارای حق احداث بنا بر روی عین مستأجره می‌باشد.
- ث - سرمایه‌گذار: شخصی که به موجب سند رسمی با مالک یا مستأجر برای احداث بنا سرمایه‌گذاری می‌نماید و واحد یا واحدهای ساختمانی مشخص از بنای احداثی با حق فروش به وی اختصاص می‌یابد.
- ج - سند رسمی: سندی که بین پیش‌فروشنده و پیش‌خريدار یا واگذارنده و منتقل‌الیه حقوق و تعهدات ناشی از آن، در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌گردد.
- چ - عملیات پی ساختمان: عملیاتی که پس از خاکبرداری و در اجرای پی‌ریزی (فونداسیون) جهت استقرار ستون‌های ساختمان یا دیوارهای باربر

بر روی پی انجام می‌گیرد و با پایان آن، اجرای اسکلت ساختمان شروع می‌شود.

ح - مهندس ناظر: شخصی که دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی از وزارت راه و شهرسازی بوده و از طرف مالک یا پیش‌فروشنده به مرجع صدور پروانه ساختمان معرفی و پس از موافقت مرجع مربوط، مسئولیت نظارت بر اجرای ساخت و ساز ساختمان را براساس پروانه ساختمان و شناسنامه فنی و ملکی ساختمان و سایر تکالیف مقرر برعهده دارد.

خ - گواهی اتمام ساختمان: برگه‌ای با امضای مهندس ناظر که به موجب آن پایان عملیات ساختمانی براساس مقررات ملی ساختمان به مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می‌گردد.

د - شناسنامه فنی و ملکی ساختمان: سندی که براساس بند (ز) ماده (۲۱) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۴ - و مطابق دستورالعمل وزارت راه و شهرسازی مشتمل بر سیستم و پایداری سازه، تأسیسات برقی و مکانیکی و مشخصات معماری ساختمان صادر می‌شود. د - هیئت داور: هیئت موضوع ماده (۲۰) قانون.

ماده ۲ - قرارداد پیش‌فروش و واگذاری حقوق و تعهدات طرفین (پیش‌خریدار و پیش‌فروشنده) باید به صورت رسمی از طریق دفتر اسناد رسمی با رعایت تمام قیود و شرایط مقرر در مواد (۲) و (۴) قانون تنظیم و منعقد شود و خلاصه در سند مالکیت قید و خلاصه آن به اداره ثبت محل اعلام گردد. نمونه قرارداد پیش‌فروش، توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری کانون سردفتران و دفتریاران مرکز و وزارت راه و شهرسازی ظرف یکماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه تهیه و جهت استفاده متقاضیان در اختیار آنان قرار خواهد گرفت.

ماده ۳ - سردفتر اسناد رسمی مکلف است پس از تنظیم و امضای قرارداد پیش‌فروش نسبت به درج خلاصه معامله در سامانه الکترونیکی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اقدام نماید. واحد ثبتی مکلف است ظرف (۲۴) ساعت خلاصه مربوط را در دفتر املاک ثبت کند. در این مرحله ضرورتی به ارسال سند مالکیت به اداره ثبت نمی‌باشد.

ماده ۴ - واحد ثبتی مکلف است پاسخ استعلام ثبتی ملک را براساس آخرین وضعیت ملک، نام و مشخصات آخرین مالک و سایر اشخاصی که به هر نحو در ملک دارای حق می‌باشند، تهیه و ظرف پنج روزکاری به دفترخانه ارسال نماید. تخلف از این بند موجب تعقیب اداری است.

ماده ۵ - کلیه عوامل مربوط در ساخت سازه‌های موضوع قرارداد پیش‌فروش از قبیل مهندس ناظر، پیمانکار و مالک رسمی زمین مکلفند قوانین و مقررات و ضوابط شهرسازی و معماری و دستورالعمل‌های قانونی را در این زمینه رعایت نمایند.

ماده ۶ - در قرارداد پیش‌فروش باید وضعیت واحد، انباری، توقفگاه، مشاعات و حقوق ارتفاقی و سایر موارد مندرج در ماده (۲) قانون مطابق با شناسنامه فنی و ملکی ساختمان درج و تصریح گردد.

ماده ۷ - ملاک محاسبه نهایی مساحت و قیمت با رعایت ماده (۷) قانون، صورت مجلس تفکیکی خواهد بود.

ماده ۸ - در مواردی که واحدی توسط چند نفر پیش‌خرید می‌شود باید میزان سهم هر یک از پیش‌خرداران توسط دفتر اسناد رسمی در سند مشخص و به هر یک از پیش‌خرداران یک نسخه از سند تحویل شود.

ماده ۹ - در تنظیم سند پیش‌فروش، قیود و محدودیت‌های مندرج در سند مالکیت پیش‌فروشنده باید در سند مذکور تصریح گردد.

ماده ۱۰ - شهرداری‌ها و سایر مراجع قانونی ذی‌ربط مکلفند هنگام صدور پروانه احداث ساختمان، ظرف یک هفته تعداد واحدهای منظور در پروانه را به واحدهای ثبتی محل وقوع ملک اعلام نمایند.

ماده ۱۱ - در اجرای ماده (۱۲) قانون، مهندس ناظر مکلف است ظرف یک ماه از تاریخ دریافت تقاضای کتبی هریک از طرفین، پس از بازدید محل و تطبیق وضعیت موجود با پروانه ساخت، گزارش پیشرفت کار و درصد اقدامات انجام شده را به متقاضی اعلام کند. تقاضا و گزارش یاد شده باید در دو نسخه تهیه و حسب مورد نسخه دوم به امضای مهندس ناظر یا متقاضی برسد. چنانچه حسب گزارش مهندس ناظر، عملیات ساختمانی متناسب با قرارداد، پیشرفت نداشته باشد پیش‌خریدار می‌تواند پرداخت اقساط را منوط به ارایه تأییدیه مهندس ناظر مبنی بر تحقق پیشرفت از سوی پیش‌فروشنده نماید.

ماده ۱۲ - پیش‌فروشنده باید مسئولیت خود را برای جبران خسارت‌های ناشی از عیب بنا و تجهیزات آن و زیان‌های ناشی از عدم رعایت ضوابط قانون و سایر قوانین مربوط در مقابل پیش‌خریدار و اشخاص ثالث بیمه نماید. حداقل مدت بیمه‌نامه، تاریخ تحویل ساختمان و حداکثر آن مطابق توافق پیش‌فروشنده و پیش‌خریدار تعیین خواهد شد.

ماده ۱۳ - در مواردی که پیش‌خریدار حق فسخ دارد می‌تواند با تنظیم اظهارنامه کتبی و ابلاغ آن از طریق دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده قرارداد یا طرق مقتضی دیگر اعلام فسخ نماید. در صورت بروز اختلاف، مطابق ماده (۲۰) قانون و سایر مقررات مربوط اقدام خواهد شد.

ماده ۱۴- پیش‌فروشنده تنها در صورت اخذ رضایت همه پیش‌خرداران یا قائم‌مقام قانونی آنان می‌تواند تمام یا بخشی از حقوق و تعهداتش را به دیگری واگذار کند. پیش‌خردار باید برای واگذاری حقوق و تعهدات خود رضایت پیش‌فروشنده را اخذ نماید و الاً مسئول پرداخت بها یا عوض قرارداد خواهد بود. رضایت مذکور در مواد (۱۷) و (۱۸) قانون باید کتبی و با گواهی دفتر اسناد رسمی باشد.

ماده ۱۵- در صورت انجام کامل تعهدات از سوی پیش‌خردار (مستند به قبوض اقساطی موضوع بند (۶) ماده (۲) و یا تودیع آن در صندوق ثبت یا دادگستری)، اگر پیش‌فروشنده تا زمان انقضای مدت قرارداد موفق به تکمیل پروژه نگردد، چنانچه با تأیید مهندس ناظر ساختمان، کمتر از ده درصد عملیات ساختمانی باقی مانده باشد و پیش‌خردار با قبول تکمیل باقی قرارداد درخواست تنظیم سند قطعی نماید، تنظیم سند به نسبت قدرالسهم او بلامانع می‌باشد. در این حالت پیش‌خردار با پرداخت هزینه‌های مربوط و حقوق دولتی که برعهده پیش‌فروشنده است می‌تواند با جلب نظر هیئت‌داوران موضوع ماده (۲۰) قانون از محل وجوه مندرج در ماده (۱۱) قانون تأمین و استیفا نماید.

تبصره - تنظیم سند قطعی به نحو مفروز تنها در صورت وجود صورتمجلس تفکیکی موردی امکان‌پذیر خواهد بود.

ماده ۱۶- تنظیم قرارداد پیش‌فروش از طرف مستأجر یا سرمایه‌گذار و واگذاری حقوق و تعهدات پیش‌فروشنده و پیش‌خردار، منوط به ارسال خلاصه آن به واحد ثبتی محل و درج مراتب در حاشیه یا ظهر سند اجاره یا قرارداد پیش‌فروش می‌باشد.

ماده ۱۷- امضای مهندس ناظر مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان و نیز تأیید موضوع مواد (۱۳) و (۱۴) قانون باید توسط دفتر اسناد رسمی گواهی گردد.

ماده ۱۸- اقدام به پیش‌فروش ساختمان بدون تنظیم سند رسمی ممنوع است و با مرتکب طبق مواد (۲۳) و (۲۴) قانون رفتار خواهد شد.

ماده ۱۹- وزارت راه و شهرسازی مرجع صدور مجوز انتشار آگهی پیش‌فروش می‌باشد. صدور مجوز انتشار آگهی بر اساس دستورالعملی است که ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه توسط وزارت یاد شده تهیه خواهد شد.

ماده ۲۰- رسانه‌های جمعی جهت انتشار آگهی پیش‌فروش ساختمان مکلفند مجوز انتشار مربوط را از درخواست‌کننده آگهی مطالبه کنند و شماره، مشخصات و اطلاعات مندرج در مجوز و مرجع صادرکننده مجوز را در متن آگهی قید نمایند و الاً طبق ماده (۲۱) قانون اقدام خواهد شد.

ماده ۲۱- وزارتخانه‌های راه و شهرسازی، دادگستری و فرهنگ و ارشاد اسلامی موظفند با همکاری سازمان‌های صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران و ثبت اسناد و املاک کشور به‌منظور آشنایی و آگاهی مردم از مقررات و الزامات قانون و آیین‌نامه و نحوه اجرای آنها به نحو مقتضی اطلاع‌رسانی نمایند.

ماده ۲۲- مأخذ محاسبه حق‌الثبت موضوع ماده (۵) قانون، ماده (۱) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین - مصوب ۱۳۷۳ - با اصلاحات بعدی می‌باشد.

قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سر دفتران و دفتریاران (مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵)

فصل اول: تشکیلات دفترخانه:

ماده ۱- دفترخانه اسناد رسمی، واحد وابسته به وزارت دادگستری است و برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی طبق قوانین و مقررات مربوط تشکیل می‌شود. سازمان و وظایف دفترخانه تابع قوانین و نظامات راجع به آن است.

✓ دفترخانه اسناد رسمی، دارای شخصیت حقوقی بوده و جزء اشخاص حقوقی عمومی محسوب می‌شود. شخصیت حقوقی دفترخانه، مستقل نیست؛ بلکه واحدی وابسته به قوه قضاییه است. سازمان ثبت اسناد و املاک، به عنوان نماینده قوه قضاییه بر امور دفاتر اسناد رسمی، نظارت قانونی اعمال می‌کنند.

✓ دفاتر اسناد رسمی را باید جزئی از ساختار اداری سازمان ثبت دانست، اگرچه به ظاهر، سردفتری اسناد رسمی یا دفتریاری، از مشاغل آزاد به شمار می‌آید؛ ولی واقع امر، این است که سردفتران و دفتریاران، مأمورین رسمی هستند و اسنادی که آنها تنظیم می‌کنند و به ثبت می‌رسانند، اسناد رسمی هستند. سردفتر اسناد رسمی که به عنوان مدیر و مسئول دفتر اسناد رسمی است با صدور ابلاغ رئیس سازمان ثبت به این سمت منصوب می‌گردد.

ماده ۲- اداره امور دفترخانه اسناد رسمی به عهده شخصی است که با رعایت مقررات این قانون بنا به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با جلب نظر مشورتی کانون سردفتران و به موجب ابلاغ وزیر دادگستری منصوب و سردفتر نامیده می‌شود.

تبصره- تا زمانی که در مراکز استان، کانون سردفتران تأسیس نشده نظر مشورتی دادستان شهرستان محل و در محل‌های فاقد دادسرا، نظر دادگاه بخش محل جلب خواهد شد.

✓ با وجود اینکه صاحبان دفاتر اسناد رسمی از مأمورین به خدمات عمومی محسوب نمی‌گردند، سردفتران و دفتریاران حق اشتغال در مؤسسات دولتی را ندارند، مگر در امور آموزشی که با موافقت سازمان ثبت بلاشکال است.

ماده ۳ (بسیار بسیار مهم)- هر دفترخانه علاوه بر یک دفتریار که سمت معاونت دفترخانه و نمایندگی سازمان ثبت را دارا می‌باشد و دفتریار اول نامیده می‌شود می‌تواند یک دفتریار دوم نیز داشته باشد. دفتریار به پیشنهاد سردفتر و به موجب ابلاغ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برابر مقررات این قانون منصوب می‌شود.

✓ دفتریار اول، مسئول اموری است که به موجب مقررات به عهده او محول شده و یا از طرف سردفتر در حدود مقررات به او ارجاع می‌شود که در حالتی که از ناحیه سردفتر، امری در حدود مقررات به وی محول شده با سردفتر مسئولیت مشترکی دارند.

✓ در مواردی که دفتریار اول، کفالت (یا همان سرپرستی) دفترخانه را طبق قانون عهده‌دار شود، دفتریار دوم، امور مربوط به دفتریار اول را در همان دفترخانه انجام می‌دهد.

✓ با وجود دفتریار اول و مادامی که دفتریار اول در دفترخانه اشتغال دارد، دفتریار دوم مسئولیتی ندارد.

✓ تغییر دفتریار از یک دفتر به دفتر دیگر با موافقت هر دو سردفتر و تأیید سازمان ثبت مجاز است. در مواردی که سردفتر یا دفتریار بدون دلیل موجه با انتقال مخالفت نماید، **سازمان**، موضوع را با جلب نظر مشورتی کانون استان بررسی و **تصمیم مقتضی به عمل می‌آورد.**

✓ **مهم:** دفترخانه اسناد رسمی **دو دفتریار** می‌تواند داشته باشد. دفاتر اسناد رسمی برای تسهیل در امور می‌توانند از دو دفتریار با کسب اجازه از سازمان ثبت استفاده نمایند.

✓ **مهم:** مقام یا مرجع پیشنهاددهنده دفتریار، **سردفتر و صادرکننده ابلاغ دفتریار، سازمان ثبت** است.

✓ **مهم:** نماینده ثبت در دفاتر اسناد رسمی، **دفتریار** است. معاون دفترخانه، **دفتریار** است.

ماده ۴ (مهم)- محل دفترخانه در هر شهر یا بخش به معرفی سردفتر و موافقت اداره ثبت محل تعیین خواهد شد و در صورت ضرورت، انتقال محل دفترخانه به محل دیگر در همان شهر یا بخش، با تصویب ثبت محل امکان‌پذیر است.

✓ **مهم:** به موجب بند ۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، فاصله دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق نباید حتی المقدور کمتر از سیصد متر باشد. بدیهی است ادارات و واحدهای ثبتی در انتخاب محل باید به تراکم جمعیت و نیاز اهالی توجه فرمایند. مبنای فاصله دفاتر اسناد رسمی، بر اساس تراکم جمعیتی و نیاز اهالی و حتی المقدور نباید کمتر از ۳۰۰ متر باشد.

✓ محل دفترخانه با معرفی سردفتر و موافقت ثبت محل تعیین می‌شود.

ماده ۵ (اصلاحی ۱۴۰۰/۱۲/۲۴ به موجب ماده ۳ قانون تسهیل صدور مجوزهای کسب و کار)- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است هر ساله از طریق سازمان سنجش آموزش کشور نسبت به برگزاری آزمون سردفتری و دفتریاری اقدام نماید. داوطلبانی که حداقل هفتاد درصد (۷۰٪) امتیاز میانگین نمرات یک درصد (۱٪) حائزان بالاترین امتیاز را کسب کنند به عنوان پذیرفته‌شده، جهت طی مراحل مقتضی به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور معرفی می‌شوند. هرگونه انتقال امتیاز موضوع این ماده از جمله «انتقال امتیاز موضوع ماده ۶۹ این قانون» منوط به قبولی انتقال‌گیرنده در آزمون مذکور است.

تبصره- برای مشمولان بند «چ» ماده ۸۸ قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۹۵/۱۲/۱۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی، نصاب مذکور در این ماده حداقل شصت درصد (۶۰٪) است.

✓ با توجه به «قانون تفسیر مواد ۳، ۴ و ۵ قانون تسهیل صدور مجوزهای کسب و کار» مصوب ۱۴۰۱/۵/۱۵ مجلس شورای اسلامی، منظور از عبارت «امتیاز میانگین نمرات» در مواد ۳، ۴ و ۵ قانون تسهیل صدور مجوزهای کسب و کار مصوب ۱۴۰۰/۱۲/۲۴، میانگین وزنی نمرات ترازشده، مطابق شاخص‌های آماری در آزمون سراسری که توسط سازمان سنجش آموزش عالی کشور اعمال می‌شود، است.

فصل دوم- انتخاب سردفتران و دفتریاران و صلاحیت آنها:

ماده ۶- اشخاص زیر را می‌توان به سردفتری دفترخانه اسناد رسمی تعیین نمود:

۱: اشخاصی که دارای لیسانس حقوق در رشته قضایی یا منقول از دانشکده الهیات یا دانشکده سابق معقول و منقول باشند.

۲: کسانی که دارای دو سال سابقه خدمات قضائی یا وکالت پایه یک دادگستری باشند.

۳: سایر لیسانسیه‌ها به شرط داشتن سه سال سابقه دفتریاری.

۴: اشخاصی که از مراجع مسلم دارای تصدیق اجتهاد طبق آیین‌نامه‌ای که به تصویب وزارت دادگستری می‌رسد باشند.

۵: دفتریارانی که دارای گواهی قبولی امتحان مخصوص سردفتری و دفتریاری موضوع شق سوم ماده ۱۰ قانون دفتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۶ باشند به شرط داشتن ۵ سابقه دفتریاری.

۶: دفتریارانی که دارای دیپلم کامل متوسطه باشند به شرط داشتن هفت سال سابقه دفتریاری اول.

۷: دفتریاران اول که در تاریخ تصویب این قانون شاغل بوده و ۱۵ سال سابقه دفتریاری اعم از متناوب و مستمر داشته باشند.

تبصره ۱- متصدیان دفاتر اسناد رسمی که تا تاریخ اجرای این قانون با رعایت مقررات قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۶ درجه‌بندی شده‌اند کماکان صلاحیتشان برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی محدود به حدودی است که در آخرین اجازه‌نامه آنها ابلاغ شده است.

تبصره ۲- پس از تصویب این قانون، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نسبت به تطبیق وضع سردفتران که بر اساس قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۶ منحصرأ در حد قانونی درجات دوم و سوم انجام وظیفه می‌کنند با مقررات این قانون طبق آیین‌نامه‌ای که به تصویب وزارت دادگستری می‌رسد اقدام خواهند کرد.

تبصره ۳- به منظور ترتیب کادر علمی و فنی برای سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و دفتر اسناد رسمی، وزارت علوم و آموزش عالی با جلب نظر وزارت دادگستری با توجه به آیین‌نامه‌ای که طبق مقررات این قانون تدوین و به تصویب وزارت علوم و آموزش عالی و وزارت دادگستری خواهد رسید از طریق تشکیل کلاس‌های مخصوص یا تأسیس رشته‌ای خاص در دانشکده‌ها یا منظور نمودن فنون مزبور در برنامه‌های تحصیلی آموزشگاه‌های عالی اقدام خواهد کرد فارغ‌التحصیلان رشته مزبور بر سایر داوطلبان سردفتری و دفتریاری حق تقدم خواهند داشت.

✓ مهم: افرادی که سه سال سابقه دفتریاری داشته باشند و بعداً به اخذ لیسانس غیر حقوق قضایی یا غیر منقول موفق شوند، می‌توان بعد از شرکت در آزمون سردفتری و قبولی در آن به سردفتری انتخاب کرد. به عبارت دیگر، شرط احراز مقام سردفتری اسناد رسمی برای دارندگان لیسانس غیرقضایی یا غیرمنقول از دانشکده الهیات یا دانشکده سابق معقول و منقول، سه سال سابقه دفتریاری است.

ماده ۷ (بسیار مهم)- دارندگان دانشنامه لیسانس را بدون کارآموزی و دارندگان دیپلم کامل متوسطه را به شرط یک سال کارآموزی می‌توان به دفتریاری دفاتر اسناد رسمی انتخاب نمود. دفتریارانی که در تاریخ تصویب این قانون به دفتریاری اشتغال دارند کماکان دفتریار شناخته می‌شوند.

تبصره- کفیل دفترخانه باید واجد همان شرایطی باشد که برای سردفتر مقرر است.

✓ مهم: گذراندن مدت کارآموزی برای احراز شغل دفتریاری برای لیسانسه‌ها نیاز نیست و مدت کارآموزی برای دارندگان «دیپلم کامل متوسطه» یک سال است؛ به عبارت بهتر، دفتریاران دارای مدرک دیپلم، باید مدت یک سال کارآموزی نمایند.

ماده ۸- به وزارت دادگستری اجازه داده می‌شود از تاریخ تصویب این قانون تا ده سال در صورتی که برای تصدی دفتر

اسناد رسمی و دفتری در خارج از مراکز استان داوطلب واجد شرایط موضوع مواد ۶ و ۷ این قانون موجود نباشد از میان اشخاص واجد شرایط طبق قانون سابق انتخاب کند. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور فقط در صورتی با تقاضای انتقال این افراد به محل دیگر موافقت می‌نماید که در محل جدید نیز داوطلب واجد شرایط وجود نداشته باشد.

ماده ۹ (مهم) - سن سردفتران در بدو اشتغال نباید کمتر از بیست و چهار سال و بیشتر از پنجاه سال و سن دفتریاران نباید کمتر از بیست سال و بیشتر از پنجاه سال باشد.

✓ وفق نظریه مشورتی شماره ۷/۹۳۵۶ مورخ ۱۳۷۶/۳/۱ «دفتریاران شاغل مادام که به سن بازنشستگی نرسیده‌اند، در صورت داشتن سایر شرایط قانونی می‌توانند به سردفتری دفترخانه اسناد رسمی تعیین شوند ولو اینکه بیش از پنجاه سال سن داشته باشند».

✓ بسیار مهم: حداقل سن لازم برای احراز سردفتری در بدو اشتغال ۲۴ سال و حداکثر ۵۰ سال است.

ماده ۱۰ - پس از تصویب این قانون، هر یک از سردفتران و دفتریاران اول که دارای سی سال سابقه خدمت اعم از متوالی یا متناوب (اعم از سردفتری و دفتریای اول) باشد می‌تواند تقاضای بازنشستگی کند. نحوه استفاده این اشخاص از مزایای بازنشستگی به موجب آیین‌نامه موضوع ماده ۶۸ این قانون تعیین خواهد شد.

✓ این ماده در خصوص بازنشستگی اجباری سردفتر و دفتریار اول است.

ماده ۱۱ - سردفتران و دفتریاران اول پس از رسیدن به سن ۶۵ سال تمام بر اساس مقررات این قانون بازنشسته خواهند شد. ملاک تشخیص سن، شناسنامه‌ای است که در بدو اشتغال به کار ارائه شده است.

تبصره - سردفتران و دفتریاران اول که در تاریخ تصویب این قانون به کار اشتغال دارند می‌توانند تا سن هفتاد سال تمام به کار ادامه دهند.

✓ این ماده در خصوص بازنشستگی اجباری سردفتر و دفتریار اول است.

ماده ۱۲ - اشخاص زیر را نمی‌توان به سمت سردفتری یا دفتریاری انتخاب یا ابقاء کرد:

۱: اتباع بیگانه.

۲: کسانی که تحت قیومیت یا ولایت هستند.

۳: محکومین به انفصال دائم از خدمات دولتی یا قضایی یا وکالت دادگستری و همچنین محکومین به انفصال موقت از خدمات و مشاغل مزبور در مدت انفصال یا تعلیق.

۴: محکومین به جنایات عمدی و محکومین به ارتکاب جنحه‌های منافی عفت و همچنین محکومین به جنحه‌هایی که مطابق قانون مستلزم محرومیت از بعضی حقوق اجتماعی مذکور در ماده ۲۶ قانون مجازات اسلامی (مصوب ۱۳۹۲) است و همچنین اشخاصی که احراز شود به اتهامات جنایت عمدی تحت محاکمه هستند.

۵: اشخاص مشهور به فساد عقیده و معتادین به مواد مخدر و کسانی که فاقد صلاحیت اخلاقی باشند.

✓ هر سردفتر و یا دفتریاری که مشمول خدمت سربازی می‌شود یا مدت معافیت وی منقضی می‌شود باید از ادامه اشتغال آنها جلوگیری و تا تعیین تکلیف قطعی طبق گواهی اداره نظام وظیفه، امور دفتریاری را به دفتریار دیگری تحویل و در مورد سردفتر، کفالت دفترخانه را به سردفتر نزدیکترین دفترخانه محل واگذار و با تنظیم صورت‌مجلس تحویل نمایند.

ماده ۱۳ - سردفتران و دفتریاران که به اتهام ارتکاب جنایت عمدی مطلقاً و یا به ارتکاب جنحه‌های مذکور در ماده ۱۹ قانون مجازات عمومی از طرف مراجع قضایی علیه آنها کیفرخواست صادر شود تا صدور حکم قطعی معلق خواهند شد و در صورتی که سردفتر، معلق شود دفترخانه تا روشن شدن تکلیف نهایی سردفتر معلق به کفالت دفتریار واجد شرایط یا سردفتر دیگری اداره خواهد شد و در صورت برائت از اتهام متناسب، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است بلافاصله اجازه اشتغال مجدد او را صادر نماید.

ماده ۱۴ (بسیار مهم) - یک سردفتر نمی‌تواند متصدی امور دو دفترخانه باشد، کفالت دفترخانه دیگر در مواردی که به موجب

این قانون مقرر است تصدی محسوب نمی‌شود. وظایف سردفتر کفیل نسبت به امور دفترخانه‌ای که سردفتر آن در حال تعلیق یا مرخصی یا معذورت است و یا به علت فوت یا بازنشستگی سردفتر، دفترخانه تعطیل شده است در هر یک از شقوق مذکور در فوق طبق آیین‌نامه تعیین خواهد شد.

✓ مهم: سردفتر اسناد رسمی در صورتی می‌تواند دو دفترخانه را اداره نماید که متصدی امور یک دفترخانه و کفیل دفترخانه دیگری باشد.

✓ مهم: یک سردفتر نمی‌تواند متصدی امور دو دفترخانه باشد؛ کفالت دفترخانه دیگر، تصدی محسوب نمی‌شود.

ماده ۱۵- مشاغل زیر منافی شغل سردفتری و دفترکاری است:

۱: قضاوت و وکالت دادگستری و عضویت در مؤسسات دولتی و وابسته به دولتی و شهرداری‌ها.

۲: اشتغال به امر تجارت بنا به تعریف ماده ۱ قانون تجارت.

۳: عضویت در هیأت مدیره و مدیریت عامل شرکت‌های تجاری و بانک‌ها و مؤسسات بیمه و مؤسسات دولتی و یا وابسته به دولت.

۴: مدیریت روزنامه یا مجله اعم از مدیر مسئول یا مدیر داخلی و صاحب امتیاز و سردبیر (به استثناء نشریه کانون سردفتران و مجلاتی که صرفاً جنبه علمی داشته باشد)

تبصره ۱ (مهم)- تدریس در دانشگاه و مدارس عالی با اجازه وزارت دادگستری مانع از اشتغال به شغل سردفتری یا دفترکاری نخواهد بود.

تبصره ۲ (مهم)- سردفتر یا دفتریار در صورت انتخاب به نمایندگی مجلسین یا شهردار انتخابی با حفظ سمت از اشتغال به سردفتری معذور خواهد بود و در این مدت، دفترخانه به تصدی دفتریار واجد شرایط که از طرف سردفتر معرفی می‌شود اداره خواهد شد. مدت نمایندگی سردفتر در مجلسین یا خدمت در سمت شهردار انتخابی، جزء سنوات خدمات او محسوب می‌شود.

✓ بسیار مهم: سردفتری که به نمایندگی مجلس انتخاب می‌شود وی با حفظ سمت (و نه با «صدور ابلاغ مرخصی»)، از اشتغال به سردفتری معذور است و در این مدت، دفترخانه به وسیله دفتریار واجد شرایط مورد معرفی او (و نه سردفتر دیگر؛ و نه دفتریار واجد شرایط توسط ثبت) اداره می‌شود.

ماده ۱۶- سردفتران و دفتریاران قبل از اشتغال به کار باید سوگند یاد نمایند (متن سوگندنامه و ترتیب اجرای آن به موجب آیین‌نامه خواهد بود).

ماده ۱۷- سردفتران و دفتریاران قبل از شروع به کار باید ضامن معتبر نیز بدهند؛ ترتیب گرفتن ضامن و میزان ضمانت و شرایط و نحوه استفاده از آن به موجب آیین‌نامه خواهد بود.

✓ بسیار مهم: مبلغ مورد ضمانت در مورد سردفتر ۱'۰۰۰'۰۰۰'۰۰۰ ریال و در مورد دفتریار اول ۵۰۰'۰۰۰'۰۰۰ ریال و در مورد دفتریار دوم ۳۰۰'۰۰۰'۰۰۰ ریال است و معرفی ضامن باید به موجب سند رسمی انجام گیرد. ضمانت برای «جبران خسارت وارده به اشخاص و دولت از طرف سردفتران و دفتریاران» و یا «پرداخت محکومیت‌های نقدی دادگاه انتظامی» است.

فصل سوم- مقررات مربوط به دفترخانه و وظایف سردفتران و دفتریاران:

ماده ۱۸ (بسیار مهم)- کلیه اسناد در دفترخانه‌های اسناد رسمی و در اوراق مخصوصی که از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در اختیار دفترخانه قرار داده می‌شود تنظیم و فقط در یک دفتر که به نام «دفتر سردفتر» نامیده می‌شود ثبت می‌گردد و ثبت سند به امضای اصحاب معامله و سردفتر و دفتریار خواهد رسید، مگر آنکه دفترخانه فاقد دفتریار باشد.

✓ سردفتر و دفتریار، زمانی باید سند را امضاء نمایند که سند وارد دفتر شده و به امضاء اصحاب معامله رسیده باشد.

✓ اسناد رسمی در اوراق مخصوصی که سازمان ثبت به دفاتر تحویل می‌دهد، تنظیم و در «دفتر سردفتر» ثبت می‌شود.

✓ کلیه اسناد در دفترخانه اسناد رسمی، در دفتر سردفتر ثبت می‌گردد.

ماده ۱۹- هر دفترخانه علاوه بر «دفتر سردفتر» که یک نسخه است دارای دفاتر دیگر که نوع و عنوان و تعداد و نحوه تنظیم و نگهداری آن طبق آیین‌نامه معین می‌شود خواهد بود.

✓ دفاتر اسناد رسمی باید دارای دفاتر ذیل باشند: الف) دفتر ثبت اسناد؛ ب) دفتر درآمد؛ ج) دفتر ثبت مکاتبات و تقاضانامه اجرایی و خلاصه معاملات؛ د) دفتر ابواب جمعی قبوض سپرده و اوراق بهادار؛ ذ) دفتر گواهی امضاء؛ ر) دفتر ثبت اسامی اشخاص ممنوع معامله و املاک بازداشت‌شده؛ ز) دفتر ثبت پلاک املاکی که دارای سند المثنی می‌باشند.

ماده ۲۰ (بسیار مهم)- دفتر گواهی امضاء، دفتری است که منحصراً مخصوص تصدیق امضاء ذیل نوشته‌های عادی است و نوشته تصدیق امضاء شده با توجه به ماده ۳۷۵ آیین دادرسی مدنی مسلم‌الصدور شناخته می‌شود. وزارت دادگستری آیین‌نامه لازم را برای گواهی امضاء تهیه و تصویب خواهد کرد.

✓ مهم: یکی از دفاتری که هر دفترخانه باید داشته باشد «دفتر گواهی امضاء» است. «دفتر گواهی امضاء» به منظور تصدیق امضاء ذیل نوشته‌های عادی است.

✓ بسیار مهم: گواهی یا تصدیق امضاء را می‌توان تأیید صحت درج امضاء از سوی صاحب امضاء تعریف نمود که مرجع صلاحیتدار گواهی نمودن یا تصدیق نمودن امضاء، دفاتر اسناد رسمی می‌باشند. بر نوشته‌های عادی «گواهی امضاء شده»، احکام «اسناد رسمی»، «اسناد در حکم رسمی»، «اسناد عادی لازم‌الاجراء» بار نمی‌شود. اسناد عادی «گواهی امضاء شده»، اسناد مسلم‌الصدور تلقی می‌شوند چون امضاء گواهی شده، قابل انکار و تردید نیست و می‌تواند ملاک احراز صحت امضاءهای دیگر فرد قرار گیرد.

✓ بسیار مهم: «گواهی امضاء»، مختص اسناد عادی غیرمالی که جنبه صریح مالی نداشته باشد است تا مسلم‌الصدور گردد. در صورتی که سند عادی به دفترخانه جهت گواهی امضاء، ارائه و ذیل آن، تصدیق امضاء صورت پذیرد سند مزبور، سند مسلم‌الصدور است.

✓ مهم: گواهی صحت امضاء در دفاتر اسناد رسمی، مخصوص اسناد دعاوی غیرمالی است.

✓ مهم: سند عادی که امضاء ذیل آن توسط دفترخانه، تصدیق و گواهی شده است، سند عادی است و دارای اعتبار سند مذکور است.

✓ تمام سران دفاتر اسناد رسمی مکلفند با اشتغال به شغل سردفتری نسبت به تصدیق صحت امضاء مراجعین در حدود مقررات اقدام نمایند.

✓ گواهی اثر انگشت افراد بی‌سواد، به منزله «گواهی امضاء» است.

✓ سردفتر مکلف است در محل دفترخانه و هم‌زمان با اخذ امضای هر یک از اصحاب سند در نسخه پشتیبان، اثر انگشت سبابه دست آن‌ها را صرفاً از طریق امکانات سامانه در دفتر املاک اخذ و ثبت نماید. (ماده ۷ قانون جامع حدنگار (کاداستر) و مواد ۵ و ۱۱ آیین‌نامه اجرایی این قانون مبنی بر ایجاد دفاتر الکترونیک موضوع قانون ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی). تنظیم سند برای شخص فاقد هر دو دست و هر دو پا با استفاده از مهر مشارک‌الیه با حضور و امضای دو نفر معتمد که گواه امر باشند اشکالی ندارد.

✓ هر نوع نوشته یا سند عادی را فقط می‌توان «گواهی امضاء» نمود مگر دو مورد زیر:

تصدیق و گواهی امضای اسناد یا نوشته‌های عادی، مالی نیستند. نوشته‌های مالی نوشته‌هایی است که در آن به طور منجز پرداخت وجهی از طرف امضاءکننده، تعهد یا ضمانت شده باشد و یا آنکه موضوع «گواهی امضاء شده»، عین یا منفعت مال غیرمنقول و یا سهام شرکت‌های ثبت شده باشد.

تصدیق و گواهی صحت امضاء متقاضیان، ذیل اسناد عادی مربوط به اتومبیل ممنوع گردیده است.

ماده ۲۱ (مهم)- اصول اسناد رسمی، در صورت تقاضای متعاملین به تعداد آنها تهیه می‌شود و به هر حال، یک نسخه اضافی [نیز] تنظیم خواهد شد که نسخه اخیر باید در دفترخانه نگهداری شود. متعاملین می‌توانند از اصول اسناد، رونوشت یا فتوکپی اخذ نمایند. در مواردی که نسبت به سند، ادعای جعل و یا ادعای عدم مطابقت فتوکپی یا رونوشت با اصل سند شده باشد دفاتر اسناد رسمی مکلفند به درخواست مراجع صالح قضایی اصل سند را لاک و مهر شده موقتاً به مراجع قضایی مذکور ارسال دارند و هرگاه مراجع مذکور، ملاحظه دفتر را لازم بدانند می‌توانند آن را در محل دفترخانه ملاحظه کنند.

✓ مهم (برای فهم اصل داستان، به کلمات بلدشده دقت کنید): دفاتر اسناد رسمی را نمی‌توان از محل دفترخانه خارج نمود، مگر در

صورت «ادعای جعل» یا «ادعای عدم مطابقت فتوکپی یا رونوشت با اصل سند» که در این صورت، **اصل سند** را لاک و مهر نموده و به مرجع قضایی ارسال می‌دارند. به موجب بخشنامه ثبتی، دفاتر اسناد رسمی در صورت تقاضای دادگاه‌ها و دادسراها یا هر مرجع دیگر جهت خروج **دفتر سردفتر** از دفترخانه و ارسال آن به مراجع مذکور باید اکیداً از ارسال **دفتر** خودداری نمایند، در غیر این صورت، مسئولیت تخلف قانونی بر عهده سردفتر خواهد بود.

✓ **مهم:** اصول اسناد رسمی در دفترخانه‌ها «به تعداد متعاملین به اضافه یک نسخه» تنظیم می‌گردند.

ماده ۲۲ (مهم) - سردفتران و دفترباران که در انجام وظایف خود مرتکب تخلفاتی بشوند در مقابل متعاملین و اشخاص ذینفع مسئول خواهند بود؛ هرگاه سندی در اثر تقصیر یا تخلف آنها از قوانین و مقررات مربوط بعضاً یا کلاً از اعتبار افتد و در نتیجه، ضرری متوجه آن اشخاص شود علاوه بر مجازات‌های مقرر باید از **عهده خسارت وارد** [ه] برآیند. دعاوی مربوط به خسارت ناشی از تخلفات سردفتران و دفترباران، تابع قوانین و مقررات عمومی خواهد بود.

✓ به موجب رأی وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، تحمیل مسئولیت استرداد وجوهی که به هر تقدیر بابت ثبت عقود و معاملات و قراردادهای دفتر اسناد رسمی وصول و به خزانه دولت واریز شده به شخص سردفتر که از آن برخوردار و منتفع نبوده مخالف حکم قانونگذار است و باید اضافه دریافتی از محل درآمد عمومی پرداخت گردد.

✓ **مهم:** اگر به واسطه تقصیر یا غفلت مسئول دفتر، سندی از اعتبار افتاده باشد، مسئول دفتر، مجازات نمی‌شود و **عهده‌دار خسارت** است.

✓ **مهم:** سردفتران و دفترباران که در انجام وظایف، مرتکب تخلف شوند در مقابل «متعاملین» و «اشخاص ذینفع» مسئول خواهند بود.

ماده ۲۳ (مهم) - سردفتر، مسئول کلیه امور دفترخانه است و دفتربار اول مسئول اموری است که به موجب مقررات به عهده او محول شده و یا از طرف سردفتر در حدود مقررات، انجام آن امور به او ارجاع می‌شود. در مورد اخیر، سردفتر و دفتربار مسئولیت مشترک خواهند داشت. در هر مورد که بر اساس مقررات این قانون دفتربار به جای سردفتر انجام وظیفه می‌کند مسئولیت دفتربار همان مسئولیت سردفتر است و همین حکم در مورد سردفتری که کفالت دفترخانه دیگری را به عهده دارد نسبت به امور کفالت جاری خواهد بود.

✓ **مهم:** صرفاً سردفتر و دفتربار در دفترخانه مسئولیت قانونی دارند.

✓ **مهم:** در مورد «محاسبه حق الثبت»، دفتربار هم دارای مسئولیت است. چنانچه بر اثر سهل‌انگاری و یا هر نوع تخلف سردفتر و دفتربار، حق الثبت قانونی، کمتر از مبلغ معینه وصول شده باشد چنانچه سند رسمی معامله صرفاً به وسیله سردفتر تنظیم شده باشد مشألاًلیه به تنهایی و در صورتی که بر اثر ارجاع سردفتر به دفتربار، تنظیم سند به وسیله دفتربار صورت گرفته باشد هر دو مشترکاً مسئول جبران خسارات وارده به دولت هستند و رسیدگی به دعوی تابع قوانین و مقررات عمومی است.

✓ **مهم:** در موارد «احراز هویت متعاملین»، «برابری ثبت با سند» و «تطبیق رونوشت با اصل سند»، سردفتر دارای مسئولیت است.

ماده ۲۴ - سردفتران و دفترباران می‌توانند از مرخصی و معذورت استفاده نمایند؛ نحوه استفاده از مرخصی و معذورت و مدت آن به موجب آیین‌نامه‌ای خواهد بود که از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و کانون سردفتران تهران تهیه و تصویب وزارت دادگستری خواهد رسید.

ماده ۲۵ (بسیار بسیار مهم) - در موارد مرخصی، بیماری، تعلیق، انفصال موقت و معذورت دفتربار و نیز در مواردی که دفتربار، کفالت دفترخانه را طبق این قانون عهده‌دار شود در صورتی که دفترخانه دارای دفتربار دوم باشد، امور مربوط به دفتربار به عهده دفتربار مزبور خواهد بود و هرگاه دفتربار دوم نباشد تا دو ماه وظایف دفتربار را خود سردفتر انجام می‌دهد و اگر مدت‌های بالا، زائد بر دو ماه باشد کفالت امور دفتربار موقتاً به عهده دفتربار دفترخانه دیگری گذارده خواهد شد. نحوه کفالت و انتخاب دفتربار کفیل به موجب آیین‌نامه مندرج در ماده ۲۴ تعیین خواهد شد.

✓ **بسیار مهم:** در صورت مرخصی/بیماری/تعلیق/انفصال موقت/معذورت دفتربار، سردفتر حداکثر می‌تواند دو ماه امور دفترباری را انجام دهد. حداکثر مدتی که سردفتر می‌تواند کفیل امور دفترباری دفترخانه خود گردد دو ماه است.

✓ **بسیار مهم:** دفترخانه‌ای که فاقد دفتربار دوم است و دفتربار اول مرخصی/بیماری/تعلیق/انفصال موقت/معذورت است،

سردفتر می‌تواند تا دو ماه وظایف دفتریار را شخصاً انجام دهد. بنابراین در موارد مرخصی، بیماری، تعلیق، انفصال موقت و معذورتی دفتریار، در صورتی که دفترخانه، **دفتریار دوم داشته باشد** امور مربوط به دفتریار با دفتریار دوم خواهد بود.

✓ اگر دفتریار اول از کار برکنار یا مستعفی شود برای تبدیل سمت دفتریار دوم آن دفترخانه به دفتریار اول، صدور ابلاغ از سازمان ثبت کافی است و این امر با ذیل ماده ۳ قانون دفاتر اسناد رسمی مخالف نیست زیرا دفتریار مذکور قبلاً از طرف سردفتر پیشنهاد شده است و تغییر درجه او از اختیارات سازمان ثبت است نه سردفتر.

✓ دفتریار دوم را نمی‌توان به کفالت دفتریاری دفترخانه دیگر تعیین کرد.

ماده ۲۶ (بسیار بسیار بسیار مهم) - در مواردی که سردفتر یا دفتریار کفیل دفترخانه طبق حکم دادگاه انتظامی به انفصال دائم یا سلب صلاحیت محکوم و یا مستعفی یا بازنشسته می‌شود و بالنتیجه دفترخانه تعطیل می‌گردد، مسئول دفترخانه باید بلافاصله اقدام به تحویل کلیه دفاتر و اسناد و اوراق مربوط به دفترخانه بنماید و نیز کلیه وجوه و اوراق بهادار که به هر عنوان به او سپرده شده طبق دستور ثبت محل به دفتر یا دفترخانه یا دفترخانه‌ای که تعیین می‌شود حسب مورد تحویل دهد؛ در صورت امتناع، به شش ماه الی یک سال حبس جنحه‌ای محکوم خواهد شد و همین حکم در مورد سردفتر یا دفتریاری که به علت بیماری یا حادثه قدرت لازم برای انجام وظیفه به تشخیص پزشک و تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از دست داده باشد در صورت امتناع نیز جاری است.

✓ پس از فوت یا انفصال دائم و سلب صلاحیت اشخاص از **سردفتری**، دفترخانه تعطیل شده و ثبت محل باید بلافاصله کفالت **دفترخانه** را به شخص دیگری بسپارد.

✓ به موجب بخشنامه ثبتی، مادام که شماره دفاتر اسناد رسمی منحل و یا دفاتر متعلق به سردفتران متوفی باشد باید از دادن شماره جدید، خودداری و کفالت دفاتر مزبور به ترتیب به سردفتران جدید پیشنهاد شود.

✓ **مهم:** مدت حبس سردفتری که بازنشسته و یا منفصل دائم می‌شود، چنانچه کلیه دفاتر و یا اسناد و یا اوراق و سایر سوابق دیگر را بلافاصله تحویل ندهد، ۶ ماه الی یک سال است.

ماده ۲۷ - در موارد مذکور در ماده ۲۶ در صورتی که سردفتر و دفتریار از تحویل دفاتر و اوراق و سوابق مربوط خودداری نمایند علاوه بر تعقیب آنها به شرح ماده ۲۸، رئیس ثبت محل یا نماینده او باید با حضور نماینده دادستان شهرستان، دفاتر و اوراق و سوابق را در هر محل که باشد، ولو در غیاب سردفتر و دفتریار با تنظیم صورت‌مجلس به جانشین آنها تحویل دهند و یا به اداره ثبت منتقل نمایند.

ماده ۲۸ - در صورت فوت سردفتر یا دفتریار کفیل دفترخانه، رئیس ثبت محل یا نماینده او با حضور نماینده دادستان و یا در نقاطی که دادسرا نباشد با حضور دادرس دادگاه بخش یا نماینده او، دفاتر و اوراق مربوط به دفترخانه را با تنظیم صورت‌مجلس به سردفتر کفیل و یا به مسئول تعیین شده از طرف رئیس ثبت موقتاً تحویل خواهند داد و در مورد فوت دفتریار نیز به ترتیب بالا اسناد و اوراق به دفتریار جانشین و یا موقتاً به سردفتر تحویل خواهد شد. در هر مورد که طبق مقررات این قانون، دفتریار باید به جای سردفتر انجام وظیفه کند اگر دفتریار واجد شرایط در محل وجود نداشته باشد دفترخانه موقتاً تعطیل و به شرح این ماده عمل خواهد شد. ترتیب انجام امور مربوط به دفترخانه در زمان تعطیل به موجب آیین‌نامه‌ای تعیین می‌شود.

ماده ۲۹ - سردفتران و دفتریاران مکلفند علاوه بر رعایت تکالیف قانونی، از نظاماتی که وزارت دادگستری برای آنها مقرر می‌دارد متابعت نمایند؛ همچنین مواد ۴۹ تا ۶۹ قانون ثبت اسناد و املاک در مورد مسئولان دفتر نسبت به سردفتران و دفتریاران و سردفتران ازدواج و طلاق نیز جاری می‌شود.

ماده ۳۰ (مهم) - سردفتران و دفتریاران موظفند نسبت به تنظیم و ثبت اسناد مراجعین اقدام نمایند مگر آنکه مفاد و مدلول سند مخالف با قوانین مقررات موضوعه و نظم عمومی یا اخلاق حسنه باشد که در این صورت باید علت امتناع را کتباً به تقاضاکننده اعلام نماید.

✓ **مهم:** در صورتی که مفاد و مدلول سند، مخالف با مقررات موضوعه باشد، وظیفه سردفتر این است که از ثبت سند خودداری و علت امتناع را کتباً به تقاضی اعلام دارد.

- ✓ **سردفتران حق ندارند با صورت‌مجلس‌های تفکیکی ناقص که در آن، رعایت مقررات نشده باشد، سندی ثبت نمایند.**
- ✓ **بخشنامه شماره ۲/۳۴/۶۴۰۷ مورخ ۱۳۷۹/۳/۱۹ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از جهت اینکه تنظیم هر گونه سند اعم قطعی و یا وکالت متضمن اجازه فروش نسبت به اتومبیل را موکول به اخذ گواهی عدم خلاف کرده است، خارج از حدود اختیارات سازمان مزبور در وضع مقررات دولتی تشخیص داده شده و ابطال گردید. (رای شماره ۱۹۶ مورخ ۸۲/۵/۱۲ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری)**
- ✓ **نقل و انتقال کشتی‌ها در «دفترخانه‌ای که دارای اجازه مخصوص از سازمان ثبت است» ثبت می‌شود. ثبت تمامی انتقالات و معاملات و اقاله راجع به کشتی‌ها اعم از عین یا منفعت، اجباری است و منحصرأ به وسیله دفاتر اسناد رسمی که طبق مقررات از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک، اجازه مخصوص یا ابلاغ ویژه دارند، انجام می‌شود.**
- ✓ **بر اساس ماده ۲۲ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷، تنظیم و ثبت معاملات که از طرف قیّمین و صیّار و محجورین نسبت به اموال آن‌ها در دفاتر واقع می‌شود بدون اجازه کتبی مدّعی‌العموم محل ممنوع است.**
- ✓ **در خصوص معاملات با شرط وکالت خارج باید شرط مزبور در همان سند قید شود و تنظیم سند شرطنامه جداگانه طبق ماده ۲۷ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی ممنوع است.**
- ✓ **مستند به ماده ۳۲ آیین‌نامه قانون دفاتر، در کلیه اسناد معاملات املاک باید شماره پلاک و حدود و فواصل ملک قید گردد.**
- ✓ **وفق ماده ۴۰ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷، در مورد معاملات وراثت متوفی نسبت به اموال مورثی، وقتی می‌توان سند معامله را تنظیم و ثبت نمود که گواهی حصر وراثت ارائه شود و بین آن‌ها در سهم الارث توافق باشد.**
- ماده ۳۱ (مهم) - سردفتران و دفتریاران نباید اسنادی که را مربوط به خود یا کسانی که تحت ولایت یا وصایت یا قیمومت آنها هستند و یا با آنها قرابت نسبی یا سببی تا درجه چهارم از طبقه سوم دارد یا در خدمت آنها هستند ثبت نمایند و در صورتی که در محل، دفترخانه دیگری نباشد سند با حضور دادستان شهرستان محلی که دفترخانه در حوزه آن واقع است یا رئیس دادگاه بخش یا نماینده آنها با توضیح مراتب در ذیل آن در همان دفترخانه تنظیم و ثبت خواهد شد.**
- ✓ **مهم: سردفتران (چه سردفتران اسناد رسمی؛ چه سردفتران ازدواج و طلاق) نمی‌توانند اسناد مربوط به خود و اشخاصی را که با آنان قرابت نسبی یا سببی تا درجه چهارم از طبقه سوم دارند، ثبت نمایند.**
- فصل چهارم - تعقیب و مجازات انتظامی سردفتران و دفتریاران:**
- ماده ۳۲ (مهم) - رسیدگی مقدماتی به شکایات و گزارش‌های مربوط به تخلفات سردفتران و دفتریاران در اداره امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور انجام خواهد شد؛ اداره مزبور پس از رسیدگی، موضوع را با اظهار نظر خود به دادسرای انتظامی سردفتران احاله می‌نماید.**
- ✓ **بسیار مهم: مرجع تشخیص تخلف و احاله آن به دادسرای انتظامی سردفتران و دفتریاران اداره کل امور اسناد سازمان ثبت کشور است. به عبارت دیگر، رسیدگی مقدماتی به شکایت و گزارش مربوط به تخلفات سردفتران و دفتریاران اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و اظهار نظر در مورد موضوع و احاله به دادسرای انتظامی با اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت [که ذیل معاونت امور اسناد سازمان می‌باشد] است.**
- ✓ **مسئولیت انتظامی عبارت است از مسئولیت ناشی از تخلف اداری که ممکن است مشمول جنبه جزایی نیز باشند.**
- ماده ۳۳ (مهم) - دادسرای انتظامی سردفتران از دادستان و در صورت ضرورت به تعداد لازم دادیار و کارمند دفتری تشکیل خواهد شد.**
- ✓ **مهم: دادسرای انتظامی سردفتران و دفتریاران، تشکیل می‌شود از یک دادستان و در صورت ضرورت به تعداد لازم دادیار و کارمند دفتری؛ در صورتی که وقوع تخلف به نظر اداره کل امور اسناد و سردفتران محرز باشد، پرونده در تهران نزد دادستان انتظامی و در استان‌ها نزد کسی که وظایف دادستان انتظامی (معمولاً دادیاران جانشین) را در محل انجام می‌دهد، ارسال می‌گردد.**
- ماده ۳۴ (مهم) - برای محاکمه انتظامی سردفتران و دفتریاران و سردفتران ازدواج و طلاق هر استان یک دادگاه بدوی در اداره ثبت استان و برای تجدیدنظر احکام غیرقطعی دادگاه‌های بدوی، یک دادگاه تجدیدنظر در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تشکیل می‌شود.**
- ✓ **دادگاه‌های انتظامی سردفتران، دادگاه‌های اداری محسوب می‌شوند و در آنها هیچگونه تصمیمات قضایی اتخاذ نمی‌شود؛ مثلاً**

به جرائم منتسب به سردفتران یا دفتریاران یا خسارات وارده از ناحیه آنها رسیدگی نمی‌کنند و آرای این دادگاه‌ها در دیوان عدالت اداری قابل اعتراض می‌باشد. به موجب بند ۲ ماده ۱۰ قانون دیوان عدالت اداری (اصلاحی ۱۴۰۲) رسیدگی به اعتراضات و شکایات از آراء و تصمیمات قطعی هیأت‌های رسیدگی به تخلفات اداری منحصراً از حیث نقض قوانین و مقررات یا مخالفت با آنها در صلاحیت و حدود اختیارات دیوان است.

✓ **مهم:** رسیدگی به تخلفات انتظامی سردفتران و دفتریاران و سردفتران طلاق و ازدواج اینگونه است که ابتدا اعلام تخلف از طریق اداره کل امور اسناد و سردفتران انجام می‌پذیرد و متعاقباً رسیدگی و تصمیم‌گیری در:

دادسرای انتظامی < دادگاه بدوی انتظامی [در مرکز استان] > دادگاه تجدیدنظر انتظامی [در تهران]

✓ **مهم:** محل استقرار دادگاه بدوی انتظامی سردفتران و دفتریاران در مرکز هر استان [ادارات کل ثبت استان‌ها] است.

✓ بر اساس بند ۱۹۸ مجموعه بخش‌نامه‌های ثبتی «رؤسای هر حوزه ثبتی مکلف‌اند دفاتر ازدواج و طلاق مقر اداره را اعم از اسناد رسمی و ازدواج و طلاق، اقلاً ماهی یک‌بار و دفاتر خارج از مقر اداره را حداقل هر ۶ ماه یک مرتبه شخصاً یا به وسیله بازپرس، بازرسی نمایند.

ماده ۳۵ (مهم) - دادگاه بدوی و تجدیدنظر سردفتران و دفتریاران هر یک دارای سه عضو اصلی و یک عضو علی‌البدل خواهد بود که به شرح زیر انتخاب می‌شود:

الف - دادگاه بدوی: ۱: یکی از رؤسای شعب مدنی دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری؛ ۲: یکی از کارمندان مطلع ثبت استان به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور؛ ۳: یکی از سردفتران مرکز استان به انتخاب کانون محل و در صورت عدم تشکیل کانون در محل به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

ب - دادگاه تجدیدنظر: ۱: یکی از رؤسای شعب یا مستشاران دیوان عالی کشور به انتخاب وزیر دادگستری؛ ۲: معاون سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در قسمت امور اسناد؛ ۳: یکی از اعضای اصلی کانون سردفتران تهران به انتخاب کانون.

✓ مقصود از رؤسای شعب مدنی دادگاه استان، در حال حاضر یکی از رؤسای شعب حقوقی دادگاه تجدیدنظر استان به انتخاب رئیس قوه قضائیه می‌باشد.

✓ **مهم:** دادگاه تجدیدنظر انتظامی سردفتران و دفتریاران بدین ترکیب است: یکی از رؤسای شعب یا مستشاران دیوان عالی کشور (به انتخاب رئیس قوه)؛ معاون امور اسناد سازمان ثبت؛ یکی از اعضای اصلی کانون سردفتران و دفتریاران تهران (به انتخاب کانون).

ماده ۳۶ (بسیار بسیار مهم) - اعضای دادگاه بدوی و تجدیدنظر باید حداقل ۱۵ سال و دادستان و دادیاران حداقل ۱۰ سال سابقه قضایی یا اداری یا سردفتری داشته باشند و سردفتر، محکومیت انتظامی از درجه ۴ به بالا نیز نداشته باشد.

✓ **مهم:** هم عضو قاضی دادگاه بدوی و هم عضو قاضی دادگاه تجدیدنظر انتظامی سردفتران و دفتریاران، باید ۱۵ سال سابقه خدمت قضایی داشته باشند. به طور کلی، اعضای دادگاه بدوی و تجدیدنظر انتظامی سردفتران و دفتریاران باید حداقل پانزده سال سابقه قضایی یا اداری یا سردفتری داشته باشند.

✓ **مهم:** سردفتر عضو دادگاه بدوی و تجدیدنظر انتظامی سردفتران و دفتریاران نباید محکومیت انتظامی از درجه ۴ به بالا داشته باشد.

ماده ۳۷ - ترتیب رسیدگی مقدماتی و صدور کیفرخواست و تشکیل دادگاه بدوی و تجدیدنظر و محاکمه و نحوه ابلاغ و اجرای احکام صادره به موجب آیین‌نامه وزارت دادگستری خواهد بود. میزان پاداش و مزایای اعضای دادگاه‌های مزبور طبق مقررات مربوط تعیین و پرداخت خواهد شد.

تبصره - دادستان و دادیاران و اعضای علی‌البدل از بین قضات وزارت دادگستری یا کارمندان مطلع ثبت انتخاب خواهند شد.

✓ آیین‌نامه اجرایی این ماده در تاریخ ۱۳۵۴/۱۰/۱۷ تصویب شده و آخرین اصلاحات آن، در تاریخ ۱۴۰۲/۳/۲۴ به تصویب رئیس قوه قضائیه رسیده است.

ماده ۳۸- مجازات‌های انتظامی به قرار زیر است: ۱: توبیخ با درج در پرونده؛ ۲: جریمه نقدی از ۴٬۰۰۰٬۰۰۰ ریال الی ۱۶۰٬۰۰۰٬۰۰۰ ریال؛ ۳: انفصال موقت از اشتغال به سردفتری یا دفتریاری از سه ماه الی شش ماه؛ ۴: انفصال موقت از شش ماه تا دو سال؛ ۵: انفصال دائم.

✓ **مهم:** انتخاب سردفتری که دارای محکومیت انفصال موقت از شش ماه تا دو سال و انفصال دائم است، به عضویت دادگاه‌های انتظامی سردفتران و دفتریاران ممنوع است.

✓ جزای نقدی مندرج در بند ۲ این ماده، به موجب مصوبه مورخ ۱۴۰۳/۴/۴ هیأت وزیران تعدیل شد.

ماده ۳۹- وجوه حاصل از اجرای بند ۲ ماده فوق به کانون سردفتران تحویل خواهد شد.

✓ **مهم:** جریمه نقدی‌ای که بر اثر محکومیت انتظامی سردفتران و دفتریاران، اخذ می‌شود به منظور اعتلای دانش سردفتران و دفتریاران در اختیار کانون سردفتران و دفتریاران قرار می‌گیرد.

ماده ۴۰- طبقه‌بندی تخلفات انتظامی و تطبیق آنها با هریک از مجازات‌های مذکور در ماده ۳۸ به موجب آیین‌نامه‌ای خواهد بود که به تصویب وزارت دادگستری [رئیس قوه] خواهد رسید.

ماده ۴۱ (مهم)- هر سردفتر یا دفتریاری که دو مرتبه سابقه محکومیت از درجه سه به بالا داشته باشد در صورتی که ظرف سه سال پس از قطعیت حکم سابق، مرتکب تخلف دیگری بشود، دادگاه می‌تواند مجازات اخیر او را تا یک درجه بالاتر تشدید نماید.

✓ **مهم:** در صورتی که پس از سابقه دو بار محکومیت قطعی درجه سه به بالا که یا انفصال موقت از سه ماه تا شش ماه، یا انفصال موقت از شش ماه تا دو سال، یا انفصال دائم بوده، سردفتر یا دفتریار، ظرف سه سال بعد از قطعیت حکم سابق، مرتکب تخلف دیگری بشود، دادگاه انتظامی می‌تواند مجازات سردفتر را تا یک درجه بالاتر تشدید نماید.

ماده ۴۲ (مهم)- در هر مورد که وزیر دادگستری [رئیس قوه] از سوء شهرت یا عدم امانت یا نداشتن صلاحیت علمی یا عملی سردفتر یا دفتریاری اطلاع حاصل کند می‌تواند از دادگاه انتظامی رسیدگی به صلاحیت او را بخواهد هرگاه در نتیجه رسیدگی، عدم صلاحیت سردفتر یا دفتریار به یکی از جهات مذکور محرز گردد دادگاه رأی به سلب صلاحیت صادر خواهد کرد؛ این حکم از تاریخ ابلاغ ظرف ده روز قابل اعتراض در دادگاه تجدیدنظر خواهد بود و در صورتی که سردفتر یا دفتریار دارای مدرک علمی رسمی باشد رسیدگی به صلاحیت علمی او جائز نیست.

تبصره (مهم)- هرگاه وزیر دادگستری [رئیس قوه] رفتار و اخلاق سردفتر یا دفتریاری را مخالف با نظم و حسن جریان امور دفترخانه تشخیص دهد بدون مراجعه به محکمه انتظامی می‌تواند تا شش ماه دستور انفصال صادر نماید.

✓ **مهم:** طبق قانون تفسیر ماده ۴۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران ۵۴/۴/۲۵ (مصوب ۱۳۷۵/۳/۶): **انجام اختیار و اقدامات رییس قوه قضائیه موضوع ماده ۴۲ قابل تفویض به سایر مقامات قوه قضائیه می‌باشد.** رئیس قوه قضائیه، اختیار موضوع این ماده را به رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تفویض نموده‌اند؛ بنابراین، رئیس سازمان ثبت، طبق اختیارات تفویضی از رییس قوه قضائیه، رسیدگی به صلاحیت علمی یا عملی سردفتر یا دفتریار را از دادگاه انتظامی درخواست می‌نماید. از این رو، رئیس سازمان ثبت با توجه به اختیارات تفویضی رئیس قوه قضائیه در صورتی که رفتار و اخلاق سردفتر یا دفتریار را مخالف با نظم و حسن جریان امور دفترخانه تشخیص دهد می‌تواند برای مدتی - حداکثر ۶ ماه - دستور انفصال وی را صادر نماید.

✓ **مهم:** هرگاه رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بنا به اختیار تفویضی از سوی رئیس قوه قضائیه از سوء شهرت یا عدم امانت یا فقدان صلاحیت علمی یا عملی سردفتر/دفتریاری اطلاع حاصل نماید می‌تواند از «دادگاه بدوی انتظامی سردفتران و دفتریاران» رسیدگی به صلاحیت او را بخواهد.

✓ طبق تبصره ۱ ماده ۱۲ قانون دیوان عدالت اداری (الحاقی ۱۴۰۲) رسیدگی به تصمیمات قضایی قوه قضائیه و صرفاً آیین‌نامه‌ها، بخشنامه‌ها و **تصمیمات** رئیس قوه قضائیه از شمول صلاحیت و وظایف **هیأت عمومی دیوان**، خارج است. البته به موجب بند ۲ ماده ۱۰ قانون دیوان عدالت اداری (اصلاحی ۱۴۰۲) رسیدگی به اعتراضات و شکایات از آراء و تصمیمات **قطعی** هیأت‌های رسیدگی به تخلفات اداری منحصراً از حیث نقض قوانین و مقررات یا مخالفت با آنها در صلاحیت و حدود اختیارات **شعب دیوان** است و دیوان عدالت اداری، صلاحیت رسیدگی به شکایت از **تصمیمات دادگاه** موضوع این ماده را دارد.

در حال حاضر، حکم مشابه در تبصره ۲ ماده ۱۰ قانون دیوان عدالت اداری اصلاحی ۱۴۰۲/۲/۱۰ بیان شده است: «تبصره ۲- تصمیمات و آراء دادگاه‌ها و سایر مراجع قضایی دادگستری و نظامی و دادگاه‌های انتظامی قضات دادگستری و نیروهای مسلح قابل شکایت در دیوان عدالت اداری نمی‌باشد.» پس «دیوان عدالت اداری، صلاحیت رسیدگی به شکایت از تصمیمات دادگاه مقرر در ماده ۴۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتر یاران را دارد.»

✓ نظر به اینکه مدلول ماده ۴۲، مفید حصر قابلیت اعتراض نسبت به حکم محکومیت سردفتر یا دفتریار به سلب صلاحیت از اشتغال در سمت‌های مذکور و به جهات مندرج در آن ماده می‌باشد، تسری و تعمیم حق اعتراض نسبت به رأی برائت اشخاص مزبور مخالف حصر مقرر در آن ماده است. (رأی شماره ۴۳ - ۱۳۷۳/۴/۲۵ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری)

✓ اجازه تجدید فعالیت دفترخانه‌ای که به علت انفصال دائم سردفتر تعطیل شده در حکم تأسیس دفترخانه جدید خواهد بود، صدور ابلاغ اجازه اشتغال مجدد سردفتر یا دفتریار منفصل موکول به تصفیه حساب بدهی‌های مُسَلِّم ناشی از فعل او است.

ماده ۴۳- پس از شروع تعقیب هرگاه به تشخیص وزارت دادگستری تصدی سردفتر یا دفتریار منافی با شئون سردفتری یا دفترياری و یا مخالف با حسن جریان امور دفترخانه باشد، وزیر دادگستری می‌تواند، تعلیق آنان را از دادگاه تجدیدنظر انتظامی بخواهد؛ دادگاه باید به این تقاضا رسیدگی کند و با در نظر گرفتن علل و سوابق امر در صورت اقتضاء، حکم تعلیق متخلف را تا خاتمه رسیدگی قطعی تخلف صادر نماید و این حکم غیر قابل شکایت است.

تبصره ۱- در صورتی که پس از رسیدگی انتظامی، دادگاه، متخلف را به انفصال موقت محکوم کند، مدت انفصال با ایام تعلیق احتساب خواهد شد.

تبصره ۲- در مورد این ماده و ماده ۴۲، رسیدگی، فوری و خارج از نوبت خواهد بود.

✓ مهم: پس از شروع تعقیب هرگاه رئیس سازمان ثبت بنا به اختیار تفویضی از سوی رئیس قوه قضائیه، تصدی سردفتر یا دفتریار را منافی با شئون سردفتری یا دفترياری و یا مخالف با حسن جریان امور دفترخانه تشخیص دهد، می‌تواند تعلیق آنان را از «دادگاه تجدیدنظر انتظامی» بخواهد.

ماده ۴۴- در صورتی که سردفتر یا دفتریار مشتکی‌عنه، پاسخ کیفرخواست و یا توضیحات مورد نظر دادگاه را در موعد مقرر ندهد و همچنین در موردی که حضور او برای ادای توضیحات و رسیدگی لازم باشد و پس از اخطار دفتر دادگاه حاضر نشود دادگاه با توجه به مدارک موجود در پرونده و تحقیقاتی که لازم بداند به موضوع رسیدگی و رأی مقتضی صادر خواهد شد.

ماده ۴۵ (مهم)- جلب رضایت شاکی و یا استعفای مشتکی‌عنه، مانع از تعقیب نیست ولی جلب رضایت شاکی موجب تخفیف مجازات می‌شود. در صورت استعفای سردفتر پس از شروع تعقیب، تضمین او تا اجرای حکم قطعی باقی خواهد بود.

✓ مهم: جلب رضایت شاکی، موجب تخفیف مجازات در دادگاه انتظامی سردفتران و دفتریاران می‌شود.

✓ مهم: شخصی علیه سردفتری شکایت نموده است و رسیدگی لازم و مقدماتی انجام شده و وقوع تخلف از سوی سردفتر محرز تشخیص داده شده است؛ حال، شاکی از شکایت خود منصرف شده و اعلام رضایت نموده است. بدانید که: رضایت شاکی مانع تعقیب انتظامی نیست.

ماده ۴۶ (بسیار مهم)- مرور زمان نسبت به تعقیب انتظامی و تخلفات سردفتران و دفتریاران دو سال از تاریخ وقوع امر مستوجب تعقیب و یا از آخرین تعقیب انتظامی خواهد بود.

✓ مهم: تعقیب انتظامی و تخلفات سردفتران و دفتریاران از تاریخ وقوع امر مستوجب تعقیب و یا از آخرین تعقیب انتظامی، تا دو سال میسر است. به عبارت بهتر، مرور زمان نسبت به تعقیب انتظامی سردفتران و دفتریاران، دو سال است. حواستون باشه که این مدت، ربطی به مرور زمان ناشی از جرائم ارتكابی ندارد و جرائم، با توجه به مرور زمان مندرج در قوانین جزایی در مراجع قضایی، قابل پیگرد است.

ماده ۴۷ (مهم)- در مورد تعلیق و انفصال موقت سردفتر که دفترخانه به کفالت اداره می‌شود درآمد دفترخانه پس از وضع هزینه، بین کفیل و سردفتر معلق یا منفصل، بالسویه تقسیم خواهد شد.

✓ مهم: درآمد دفترخانه‌ای که سردفتر آن به انفصال موقت محکوم شده، پس از وضع هزینه، بین سردفتر منفصل و کفیل

دفترخانه بالسویه تقسیم می‌شود.

ماده ۴۸- مجازات‌های انتظامی درجه یک و دو، قطعی و از درجه سه به بالا، ظرف ده روز پس از ابلاغ حکم، قابل تجدیدنظر است.

✓ **مهم:** «تویخ با درج در پرونده» و «جریمه نقدی»، قطعی است و «انفصال سه تا شش ماه»، «انفصال شش ماه تا دو سال» و «انفصال دائم»، ظرف ۱۰ روز پس از ابلاغ حکم، قابل تجدیدنظر است. مجازات‌های انتظامی از درجه سه به بالا قابل تجدیدنظر است.

ماده ۴۹ (مهم)- وزارت دادگستری [سازمان ثبت] صدور ابلاغ اجازه اشتغال مجدد سردفتر یا دفتریار منفصل را به تصفیه محاسبات بدهی‌های مسلم ناشی از شغل او موکول می‌کند.

✓ **مهم:** اشتغال مجدد سردفتر/دفتریار پس از طی دوره انفصال با صدور ابلاغ اجازه اشتغال مجدد توسط سازمان ثبت است. بعد از پایان مدت انفصال موقت و پس از تصفیه بدهی‌های مسلم ناشی از شغل، ابلاغ اجازه اشتغال مجدد توسط سازمان ثبت صادر می‌شود.

فصل پنجم- امور مالی:

ماده ۵۰- وجوهی که برای تنظیم و ثبت سند در دفاتر اسناد رسمی وصول می‌شود به شرح زیر است:

۱- حق تحریر طبق تعرفه مقرر وزارت دادگستری؛

۲- حق ثبت به مأخذ ماده ۱۲۳ قانون اصلاحی قانون ثبت؛

۳- مالیات و حق تمیز برابر مقررات مالیاتی؛ «این بند به موجب قانون تنقیح قوانین مالیاتی کشور مصوب ۱۳۹۶/۱/۳۰ نسخ صریح شده است.»

۴- سایر وجوهی که طبق قوانین وصول آن به عهده دفترخانه محول است.

تبصره ۱- نسبت به اجور و بهره منجز قیدشده در سند هم حق ثبت تعلق خواهد گرفت.

تبصره ۲-

۱- برای ثبت اسنادی که تعیین قیمت موضوع آنها ممکن نباشد حق ثبت سند به مأخذ چهل هزار ریال وصول خواهد شد.

۲- حق ثبت فسخ یا اقامه معاملات یا اقرار به وصول قسمتی از وجه معامله چهل هزار ریال است.

۳- برای تصدیقاتی که از اداره ثبت گرفته می‌شود هر تصدیق، چهل هزار ریال.

۴- برای المثنای سند مالکیت علاوه بر بهای دفترچه، دویست و پنجاه هزار ریال.

✓ **مهم:** مبنای وصول حق الثبت اسناد در مورد املاک، ارزش معاملاتی اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی می‌باشد، نه مبلغ مندرج در مبیعه‌نامه یا حکم دادگاه (رای شماره ۴۵ - ۱۳۸۲/۴/۱۵ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری).

ماده ۵۱ (مهم)- نسبت به وجه التزام و وجه الضمان، خواه رأساً موضوع سند باشد یا در ضمن معامله و عقد دیگر شرط شده باشد و برای تأمین آن هم مالی به وثیقه گرفته نشده باشد حق ثبت وصول نخواهد شد؛ همچنین هر نوع انتقال بلاعوض و وقف و حبس و وصیت که به نفع مؤسسات مذهبی و خیریه و سازمان‌های فرهنگی و بهداشتی مصرح در مواد مربوط به معافیت قانون مالیات‌های مستقیم صورت گیرد از پرداخت حق ثبت معاف خواهد بود؛ همچنین معافیت‌هایی که به موجب قوانین و مقررات خاص مقرر گردیده است کماکان به قوت خود باقی است و نیز موقوفات خاندان پهلوی (بنیاد پهلوی) [بنیاد علوی] از پرداخت کلیه هزینه‌های ثبتی معاف است.

✓ به تعویض و تبدیل وثیقه و رهنه حق الثبت تعلق نمی‌گیرد. به عبارت دیگر، «تبدیل وثیقه» از حق الثبت معاف است؛ به تعویض وثیقه حق الثبت، تحمیل نمی‌شود.

✓ **مهم:** نسبت به وجه التزام و وجه الضمان در صورتی که مالی به وثیقه گرفته نشود حق الثبت تعلق نمی‌گیرد.

ماده ۵۲- برای ایصال وجوه عمومی که به هر عنوان وصول آن طبق مقررات قانونی در عهده دفاتر اسناد رسمی است دفاتر موظفند حقوق متعلق را در برگ مخصوصی که از طرف سازمان ذینفع تهیه و در اختیار دفاتر قرار خواهد گرفت با مشخصات لازم قید کنند و حداکثر پنج روز بعد از امضاء سند به حساب یا حساب‌هایی که معین خواهد شد واریز نمایند. آئین‌نامه

اجرائی این ماده را وزارت دادگستری [قوة قضاییه] و وزارت امور اقتصادی و دارائی تصویب خواهند کرد.^{۱۵}

ماده ۵۳ (مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵) - ماده ۵۳ در موضوع تقسیم پاداش کارکنان دفاتر اسناد رسمی بوده که با وضع «قانون اصلاح پاره‌ای از مواد قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران (مصوب ۱۳۷۱/۳/۳ مجلس شورای اسلامی)» و مستنداً به ماده ۳ قانون اخیرالذکر باید قائل به نسخ آن باشیم. این ماده اشعار داشته: «ماده ۳ - پانزده درصد از حق التحریر دفاتر اسناد رسمی هر ماهه به عنوان پاداش به کارکنان دفاتر اسناد رسمی پرداخت می‌گردد. تبصره - آیین‌نامه نحوه توزیع پاداش به کارکنان توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب رئیس قوة قضاییه خواهد رسید.»^{۱۶}

ماده ۵۴ (اصلاحی ۱۳۷۳/۲/۲۸) - میزان حق التحریر طبق تعرفه تعیین شده وزارت دادگستری خواهد بود که باید هر چهار سال یکبار مورد بررسی مجدد قرار گیرد و در صورت اقتضاء، در آن تجدیدنظر شود.

✓ **مهم:** حق التحریر دفاتر اسناد رسمی هر چهار سال یکبار مورد بازنگری قرار می‌گیرد. آخرین بازنگری در تعرفه حق التحریر دفاتر اسناد رسمی، در تاریخ ۱۴۰۱/۱۲/۱۴ با پیشنهاد رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و موافقت رئیس قوة قضاییه انجام شد و حق التحریر افزایش یافت. ارتزاق دفترخانه، از محل حق التحریر است؛ درآمد حق التحریر به سردفتر، دفتریار و کارکنان و بیمه (حساب تعاون تعیین شده از طرف کانون سردفتران و دفتریاران تهران) تعلق دارد. پرداخت حق التحریر و قیمت اوراق و اسناد و قبوض اقساطی بالمناصفه به عهده طرفین است، مگر اینکه سابقاً توافق دیگری در این خصوص به عمل آمده باشد یا یک طرف شخصاً تمام آن را بپردازد.

✓ «پانزده درصد» از حق التحریر مصوب توسط سردفتر به **دفتریار اول** در مقابل رسید پرداخت خواهد شد و «پانزده درصد» از حق التحریر دفاتر اسناد رسمی هر ماهه به عنوان پاداش به **کارکنان دفاتر اسناد رسمی** پرداخت می‌گردد. هر ماه «ده درصد» از حق التحریر دریافتی به حساب مرتبط به بیمه و بازنشستگی و از کارافتادگی و امور رفاهی و درمانی سردفتران و دفتریاران اسناد رسمی و عائله تحت تکفل آنان پرداخت می‌گردد. بقیه حق التحریر، متعلق به سردفتر است.

ماده ۵۵ - (این ماده به موجب تبصره ۲ ماده واحده «قانون تأمین اعتبار جهت اجرای مواد ۱۰ و ۱۱ و ۵۷ و ۶۸ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب تیرماه ۱۳۵۴» مصوب ۱۳۶۷/۲/۱۱، لغو شده است).

ماده ۵۶ (بسیار مهم) - کانون سردفتران تهران مکلف است موجودی حساب حق بیمه سردفتران و دفتریاران را طبق آیین‌نامه مربوط، به مصرف خرید اوراق قرضه یا اسناد خزانه رسانده و یا در بانک ملی به حساب سپرده ثابت بگذارد و از سود آن اقدام به تشکیل صندوق تعاون کند. نحوه خرید و نگهداری اوراق قرضه و اسناد خزانه طبق آیین‌نامه خواهد بود. آیین‌نامه اجرایی این ماده را وزارت دادگستری و وزارت امور اقتصادی و دارایی تصویب خواهند کرد.

✓ آیین‌نامه بیمه و بازنشستگی سردفتران و دفتریاران اسناد رسمی (مصوب ۱۳۸۱/۸/۱۲)، بر اساس آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۹۹/۱۲/۱۸ رئیس قوة قضاییه، نسخ شد.

✓ **کانون سردفتران تهران مکلف است موجودی حساب حق بیمه سردفتران و دفتریاران را به مصرف خرید اوراق قرضه یا اسناد خزانه رسانده و یا در بانک ملی به حساب سپرده ثابت بگذارد.**

^{۱۵} به ماده ۵۶ «آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۹۹» که در همین جزوه آمده است مراجعه کنید.

^{۱۶} آیین‌نامه موضوع تبصره ماده ۳ قانون اصلاح پاره‌ای از مواد قانون دفاتر اسناد رسمی (مصوب ۱۳۷۱/۱۲/۲۳ رئیس قوة قضاییه) چند نکته قابل توجه دارد: اولاً سردفتر هر دفترخانه، مکلف است پانزده درصد از حق التحریر را در هر ماه احتساب و به **کارکنان و دفتریار دوم** همان دفترخانه پرداخت نماید؛ دوماً اگر دفتریار دوم، عهده‌دار کفالت دفتریاری اول را داشته باشد از دریافت **پاداش** موضوع این آیین‌نامه برخوردار نخواهد شد چون داره وظایف دفتریار اول را انجام می‌دهد و مستحق پانزده درصد از حق التحریر به صورت ماهانه است؛ سوماً برای پرداخت پاداش به **کارکنان و دفتریار دومی** که کنار دفتریار اول کار می‌کند، رعایت شعائر اسلامی، نوع شغل، مهارت فنی، نحوه رفتار با همکاران و ارباب رجوع، دقت و صحت در کار و حضور منظم، ملاک عمل خواهد بود؛ چهارماً سردفتر مکلف است در پایان هر ماه بر اساس ضوابط مذکور «این پانزده درصد حق التحریر مصوب اسناد تنظیمی در دفترخانه» را طبق لیستی در قبال اخذ رسید به کارکنان پرداخت یا به حساب بانکی آنها واریز نماید؛ پنجماً اگر دفترخانه، فاقد کارمند باشد سردفتر نسبت به پرداخت پاداش پانزده درصدی موضوع قانون، تکلیفی ندارد؛ و نهایتاً اینکه در صورت بروز اختلاف فی‌مابین سردفتر و کارکنان دفترخانه نسبت به میزان و نحوه پاداش، در هر واحد ثبتی هیئتی مرکب از رئیس واحد ثبتی یا قائم‌مقام او، یک نفر سردفتر به انتخاب سردفتران همان حوزه ثبتی و یکی از کارکنان دفاتر اسناد رسمی به انتخاب کارکنان دفتر اسناد رسمی همان حوزه ثبتی تشکیل و ملاک، **تصمیم اکثریت** هیأت خواهد بود که تصمیمات آن قطعی و لازم‌الاجراست.

✓ سرمایه صندوق تعاون سردفتران و دفتریاران، سود حق بیمه سردفتران و دفتریاران که در بانک ملی سپرده شده و یا اوراق قرضه و اسناد خزانه خریداری گردیده تأمین می‌شود.

ماده ۵۷ (مهم) - از تاریخ اجرای این قانون به منظور کمک‌های ضروری یا دادن وام به سردفتران و دفتریاران و کارکنان دفاتر اسناد رسمی صندوقی به نام صندوق تعاون سردفتران و دفتریاران تحت نظر کانون سردفتران مرکز تشکیل می‌گردد. آیین‌نامه اجرای این ماده را وزارت دادگستری تصویب خواهد کرد.

✓ صندوق تعاون سردفتران و دفتریاران، برای کمک‌های ضروری یا دادن وام به سردفتران و دفتریاران و کارکنان، تحت نظر کانون مرکز تشکیل می‌گردد.

فصل ششم - کانون سردفتران و دفتریاران:

ماده ۵۸ (بسیار بسیار مهم) - وزارت دادگستری در تهران و سایر مراکز استان با توجه به تعداد دفاتر اسناد رسمی و سایر مقتضیات محلی، کانون سردفتران و دفتریاران را تحت نظارت خود تشکیل خواهد داد. کانون دارای شخصیت حقوقی و استقلال مالی است و از نظر نظامات، تابع وزارت دادگستری خواهد بود.

✓ سردفتران و دفتریاران و کارکنان دفاتر در استخدام دولت نیستند و کانون سردفتران و دفتریاران، یک شخصیت حقوقی دولتی نیست و مستقل است. به عبارت دیگر، کانون‌های سردفتران و دفتریاران دارای استقلال مالی هستند.

✓ مهم: کانون سردفتران و دفتریاران بر حسب تعداد دفاتر و مقتضیات محلی هر استان تشکیل می‌شود. به عبارت بهتر، در هر استان، کانون سردفتران و دفتریاران بر اساس تعداد دفاتر اسناد رسمی و مقتضیات محلی تشکیل می‌شود.

ماده ۵۹ (مهم) - کانون سردفتران به وسیله هیأت مدیره‌ای مرکب از هفت عضو اصلی «پنج سردفتر و دو دفتریار اول» و سه عضو علی‌البدل «دو سردفتر و یک دفتریار» اداره می‌شود.

✓ مهم: اعضای اصلی هیأت مدیره هر کانون سردفتران و دفتریاران در استان‌ها، مرکب از پنج سردفتر و دو دفتریار اول می‌باشد.

✓ در صورتی که یکی از اعضای هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران استعفا دهد، علی‌الاصول باید عضو علی‌البدل، جانشین وی شود. چنانچه ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور - در صورت تفویض اختیار از ناحیه رئیس قوه قضائیه به وی - تشخیص دهد که تغییر هیأت مدیره منتخب برای کانون ضرورت دارد، می‌تواند نسبت به تغییر آنان و تعیین عده دیگری از منتخبین به عنوان اعضای هیأت مدیره، اتخاذ تصمیم و اقدام کند. توجه به این نکته ضروری است که مقام مذکور، در تعیین اعضای اصلی و علی‌البدل کانون از بین منتخبین، مقید به رعایت میزان آرای آنان نیست.

ماده ۶۰ - هیأت مدیره کانون سردفتران مرکز هر استان از بین سردفتران و دفتریاران همان محل انتخاب خواهند شد.

✓ تمامی سردفتران و دفتریاران شاغل در هر استان که کانون آن تشکیل می‌شود فقط برای کانون همان استان حق رأی دارند و انتخاب‌کنندگان، حق تعیین وکیل یا نماینده جهت دادن رأی ندارند.

ماده ۶۱ - به منظور نظارت در انتخابات هیأت مدیره کانون هیأتی برای نظارت بر انتخابات از طرف وزیر دادگستری تعیین می‌شود. تعداد اعضای هیأت نظارت و شرایط انتخاب آنها و طرز تشکیل هیأت و نحوه عمل و نظارت و اخذ رأی و سایر امور مربوط به انتخابات به موجب آیین‌نامه تعیین خواهد شد.

✓ هیأت نظارت بر انتخابات هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران به وسیله رئیس قوه قضائیه تعیین می‌شود.

✓ هیأت نظارت بر انتخابات کانون استان تهران، مرکب از معاون امور اسناد، مدیرکل امور اسناد و سردفتران، مدیرکل حفاظت و اطلاعات، مدیرکل بازرسی و نظارت بر عملکرد سازمان، دو نفر سردفتر و یک نفر دفتریار شاغل که بیش از ده سال سابقه سردفتری و یا دفتریاری داشته باشند و در دیگر استان‌ها متشکل از مدیرکل، معاون اسناد، رئیس حفاظت و اطلاعات، رئیس بازرسی و دو نفر سردفتر و یک نفر دفتریار همان استان با انتخاب رئیس قوه قضائیه خواهد بود.

ماده ۶۲ (بسیار بسیار مهم) - سردفتران و دفتریانی را می‌توان برای عضویت هیأت مدیره کانون انتخاب نمود که حداقل دارای ده سال سابقه تصدی دفتر اسناد رسمی و دفتریاری بوده و در ۵ سال اخیر خدمت خود، محکومیت انتظامی از درجه سه به بالا نداشته باشند. کسانی که دارای سابقه خدمت قضایی و یا وکالت دادگستری باشند سوابق قضایی و وکالت آنها جزء ده سال مذکور منظور می‌گردد.

✓ **بسیار مهم:** با ۱۰ سال خدمت و نداشتن محکومیت انتظامی (از درجه ۳ به بالا)، سردفتران و دفتریاران می‌توانند به عضویت هیأت مدیره کانون انتخاب شوند. به عبارت بهتر، سردفتر یا دفتریاری را می‌توان به عضویت هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران انتخاب کرد که ۱۰ سال سابقه سردفتری (تصدی دفتر اسناد رسمی) یا دفتریاری یا قضاوت یا وکالت داشته باشند.

ماده ۶۳ (مهم): یک ماه قبل از پایان هر دوره، سردفتران، پانزده سردفتر و دفتریاران نیز پانزده دفتریار واجد شرایط را با رأی مخفی برای عضویت هیأت مدیره کانون انتخاب خواهند نمود. پس از اخذ رأی، هیأت نظارت بر انتخابات صورت اسامی حائزین اکثریت را ضمن صورت مجلس پایان انتخابات به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ارسال خواهد داشت و وزیر دادگستری از بین منتخبین، اعضاء اصلی و علی‌البدل کانون هر محل را تعیین خواهد کرد.

✓ **مهم:** برای تعیین اعضای اصلی و علی‌البدل کانون سردفتران و دفتریاران، ۱۵ نفر سردفتر و ۱۵ نفر دفتریار که دارای حداکثر آراء بوده‌اند به سازمان ثبت معرفی می‌شوند. رئیس قوه قضائیه از بین ۳۰ نفر (۱۵ سردفتر و ۱۵ دفتریار)، منتخبین انتخابات کانون، هفت عضو اصلی و سه عضو علی‌البدل را انتخاب می‌نماید.

ماده ۶۴ (مهم): دوره تصدی اعضای هیأت مدیره سه سال و انتخاب مجدد آنها بلامانع است.

✓ **مهم:** دوره تصدی اعضای هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران ۳ سال است.

ماده ۶۵: سردفتران عضو هیأت مدیره در اولین جلسه با رأی مخفی از میان خود، یک رئیس، یک نائب رئیس و یک خزانه‌دار و یک دبیر انتخاب خواهند کرد. تصمیمات هیأت مدیره به اکثریت آراء معتبر می‌باشد. رئیس هیأت مدیره، نماینده قانونی کانون در اجرای تصمیمات هیأت مدیره است و مکاتبات کانون با امضای او خواهد بود و در امور مالی، امضای خزانه‌دار نیز لازم است.

ماده ۶۶ (بسیار مهم): وظایف کانون به شرح زیر است:

۱. فراهم کردن موجبات پیشرفت علمی و عملی سردفتران و دفتریاران؛
۲. ایجاد وحدت رویه در جهت اجرای مقررات و نظامات در دفاتر اسناد رسمی با تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور؛
۳. اداره امور مالی کانون از قبیل تنظیم بودجه، وصول درآمدها، پرداخت مخارج و تهیه ترازنامه؛
- ۴ (مهم). کمک به اشخاص بی‌بضاعت از طریق راهنمایی آنان به دفاتر اسناد رسمی به منظور تنظیم و ثبت اسناد آنها بدون دریافت حق تحریر؛
۵. انجام دادن امور مربوط به بیمه بازنشستگی و صندوق تعاون سردفتران و دفتریاران موضوع مواد ۵۶ و ۵۷ و ۶۸ این قانون؛

۶. همکاری با سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در بازرسی و نظارت در امور دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق در هر مورد که کانون از تخلف و یا سوء شهرت سردفتر یا دفتریاری اطلاع حاصل کند باید پس از رسیدگی مقدماتی، مراتب را به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور گزارش دهد؛

۷. این بند به موجب ماده ۱ قانون اصلاح پارهای از مواد قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴ (مصوب ۱۳۷۱) صریحاً نسخ شده است. اما این نکته مهم است که کلیه کارکنان دفاتر اسناد رسمی مشمول قانون کار (مصوب ۱۳۶۹/۸/۲۹) مصوب مجلس شورای اسلامی با اصلاحات بعدی) می‌گردند.

۸ (بسیار مهم). رسیدگی به اختلافات ناشی از روابط شغلی میان سردفتر و دفتریار و اعلام نظر قطعی کانون به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور جهت اتخاذ تصمیم لازم.

✓ **مهم:** ثبت اسناد افراد بی‌بضاعت با معرفی کانون سردفتران و دفتریاران بدون دریافت حق التحریر به عمل می‌آید.

✓ **بسیار مهم:** در صورت اختلاف بین سردفتر و دفتریار، کانون به موضوع اختلاف رسیدگی سپس متخلف تعقیب می‌شود. در صورتی که در مسائل شغلی بین سردفتر و دفتریار اختلاف بروز کند، کانون سردفتران و دفتریاران رسیدگی و با اعلام نظر قطعی، سازمان ثبت اتخاذ تصمیم می‌کند.

ماده ۶۷ (بسیار مهم): تازمانی که در استانی کانون سردفتران تشکیل نشده باشد امور مربوط به دفاتر اسناد رسمی آن استان به عهده کانون نزدیک‌ترین استان می‌باشد.

✓ **بسیار مهم:** امور مربوط به دفاتر اسناد رسمی استانی که فاقد کانون سردفتران و دفتریاران می‌باشد کانون سردفتران و دفتریاران نزدیک‌ترین استان است.

ماده ۶۸- به موجب قانون تنقیح قوانین مالیاتی کشور مصوب ۱۳۹۶/۱/۳۰ نسخ صریح شده است.
فصل هفتم- مقررات مختلفه:

ماده ۶۹ (بسیار بسیار مهم)- سردفتر شاغل که بازنشسته می‌شود می‌تواند شخص واجد صلاحیت طبق مقررات این قانون را برای تصدی دفترخانه خود به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور معرفی کند. مدت لازم برای معرفی در مورد بازنشستگی الزامی، دو ماه قبل از تاریخ بازنشستگی است و در غیر این مورد، باید معرفی مذکور ضمن تقاضانامه بازنشستگی به عمل آید. ورثه سردفتر متوفی که حین الفوت شاغل بوده است تا شش ماه از تاریخ فوت سردفتر می‌توانند مجتمعاً به ترتیب فوق، شخص واجد صلاحیت را معرفی کنند. در صورتی که سردفتر یا وراث او در مهلت‌های مذکور، شخص واجد صلاحیت را معرفی نکنند سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می‌تواند تصدی دفترخانه را با رعایت مقررات این قانون به شخص واجد شرایط دیگری واگذار نماید.

✓ هرگونه انتقال امتیاز موضوع این ماده یعنی انتقال امتیاز موضوع ماده ۶۹ این قانون منوط به قبولی انتقال‌گیرنده در آزمون برگزارشده توسط سازمان سنجش است.

✓ سردفتر از کار افتاده، «در حکم بازنشسته» است و لذا مقررات ماده ۶۹ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴ شامل وی می‌شود.

✓ **مهم:** پس از فوت سردفتر اسناد رسمی، ورثه وی، شش ماه از تاریخ فوت فرصت دارند شخص واجد شرایط دیگری را معرفی کنند و الا تصدی دفترخانه از طرف سازمان ثبت به شخص واجد شرایط دیگری واگذار می‌شود.

✓ **مهم:** سردفتری که الزاماً بازنشسته خواهد شد، باید جانشین واجد شرایط خود را **دو ماه قبل از بازنشستگی** معرفی کند.

✓ **بسیار مهم:** پس از فوت سردفتر شاغل، معرفی فرد واجد شرایط به جای سردفتر متوفی اینگونه است که وراث مجتمعاً باید جانشین را معرفی نمایند؛ ورثه سردفتر متوفی در صورتی می‌توانند شخص واجد صلاحیت را به جای او معرفی کنند که سردفتر متوفی، حین الفوت شاغل بوده باشد. به عبارتی، ورثه سردفتر متوفی که حین الفوت، شاغل بوده است تا شش ماه از تاریخ فوت سردفتر می‌توانند مجتمعاً شخص واجد صلاحیت را معرفی کنند.

ماده ۷۰- کانون سردفتران تهران مکلف است با موافقت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اوراق مخصوصی برای تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی تهیه کند و آنچه را که به عنوان مقررات عمومی و کلی در هر معامله یا سندی الزاماً باید قید شود تعیین و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور باید نسبت به تهیه اوراق رسمی که آن مقررات در پشت اوراق قید خواهد شد اقدام کند. در این صورت ثبت آنچه که به نام مقررات کلی و عمومی در پشت اوراق، چاپ شده است در متن سند و دفتر ضرورت ندارد و پس از امضای دفتر برای طرفین لازم‌الرعايه خواهد بود.

✓ مطابق بخشنامه ثبتی، مهر و تابلوی دفاتر اسناد رسمی باید طبق نمونه مصوب سازمان ثبت باشد، سردفتران، حق دخل و تصرف در آن را ندارند و در کلیه اوراق رسمی هر دفترخانه نشانی کامل دفترخانه و نام و نام خانوادگی سردفتر باید قید گردد.

ماده ۷۱ (مهم)- محاکم دادگستری مکلفند در هر مورد که رأی بر بی اعتباری سند رسمی صادر می‌کنند مراتب را به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اعلام کنند. هرگاه موضوع سندی که ابطال شده ملک باشد مفاد حکم در ملاحظات ثبت دفتر اسناد رسمی توسط سردفتر منعکس خواهد شد، ولی هرگونه اقدام نسبت به دفتر املاک و سند مالکیت، موکول به صدور حکم نهایی و اعلام آن به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور خواهد بود. در صورتی که بی اعتباری سند ناشی از تخلف سردفتر یا دفتریار از قوانین و مقررات باشد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور جهت تعقیب انتظامی او اقدام خواهد کرد.

✓ چنانچه از طرف محاکم دادگستری، حکم بر بی اعتباری سندی که موضوع آن ملک باشد صادر شود، وظیفه سردفتر، قید مفاد حکم در ملاحظات ثبت دفتر اسناد رسمی است.

ماده ۷۲- محاکم دادگستری در هر مورد که رأی به حجر اشخاص می‌دهند باید مراتب را به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اعلام کنند.

✓ دادگاه‌ها وظیفه دارند صرفاً صدور احکام **حجر** را به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اعلام کنند. اشخاص مجبور به واسطه عدم

اهلیت، صلاحیت تصرف در اموال و حقوق مالی خود را ندارند، مجبورین عبارتند از: صغار، مجانین و غیررشیده‌ها.

ماده ۷۳- نظارت و بازرسی دفاتر اسناد رسمی به وسیله بازرسان سازمان ثبت اسناد و املاک کشور یا کانون سردفتران و دفتریاران یا هیأت‌های مخصوصی که از طرف وزارت دادگستری تعیین می‌شوند یا نمایندگان وزارت امور اقتصادی و دارایی برای امور مالیاتی به عمل خواهد آمد. سایر مراجع دولتی که به منظور بازرسی امور مربوط به دستگاه خود احتیاج به مراجعه و ملاحظه دفاتر داشته باشند مراجعه آنها باید با اطلاع اداره ثبت محل و حضور بازرسی ثبت باشد. امور مالی دفترخانه باید لا اقل هر شش ماه یک بار مورد بازرسی قرار گیرد.

✓ **مهم:** مراجع دولتی که به منظور بازرسی امور مربوط به دستگاه خود، احتیاج به مراجعه و ملاحظه دفاتر دفترخانه دارند، با اطلاع اداره ثبت محل و حضور بازرسی ثبت انجام می‌شود.

✓ **رؤسای ادارات ثبت مکلفند** دفترخانه‌های تابعه مقر اداره اعم از اسناد رسمی و ازدواج و طلاق را حداقل ماهی یک بار و دفاتر خارج از مقر اداره را حداقل هر شش ماه یک مرتبه شخصاً یا به وسیله بازرسی یا کارمند مطلع و مورد اعتماد بازرسی نمایند. در مواردی که گزارش، مربوط به تخلفات سردفتران و دفتریاران است باید موارد تخلف ضمن صورت‌مجلس‌هایی که با امضای سردفتر و دفتریار مربوطه رسیده باشد منعکس گردد و مدیر ثبت محل باید شخصاً نسبت به موارد تخلف سردفتر و دفتریار که در صورت‌مجلس آمده اظهارنظر نماید و هرگاه تخلف، مشمول مرور زمان شده باشد موضوع در گزارش قید شود.

ماده ۷۴ (بسیار مهم)- کسانی که به سردفتری دفتر اسناد رسمی انتخاب می‌شوند مکلفند حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ صدور ابلاغ، نسبت به تشکیل دفترخانه اقدام نمایند و الا ابلاغ آنها کان‌لم‌یکن خواهد بود. ابلاغ سردفتری افرادی که در تاریخ تصویب این قانون بیش از سه ماه از تاریخ صدور آن گذشته باشد و به تأسیس دفترخانه اقدام نکرده باشند نیز کان‌لم‌یکن تلقی می‌شود.

✓ **مهم:** مهلت زمانی تشکیل دفترخانه برای کسی که به سردفتری انتخاب می‌شود، سه ماه است و در صورت عدم تشکیل دفترخانه، «لغو ابلاغ» صورت خواهد پذیرفت؛ یعنی سردفتر اسناد رسمی که ظرف سه ماه مبادرت به تأسیس دفترخانه نکند، ابلاغ سردفتری او لغو می‌شود.

ماده ۷۵- وزارت دادگستری مکلف است کلیه آیین‌نامه‌های مذکور در مورد این قانون را ظرف مدت شش ماه از تاریخ تصویب این قانون، تهیه و به موقع اجرا بگذارد. مادام که آیین‌نامه‌های این قانون تصویب نشده باشد در هر مورد که اجرای مقررات این قانون به تصویب آیین‌نامه محول شده است آیین‌نامه‌های قبلی مجری خواهد بود.

ماده ۷۶- آن قسمت از قوانین و مقررات که مغایر با مقررات این قانون باشد، نسخ می‌شود.

آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران

مصوبه شماره ۵۸۳/۱۰۰ مورخ ۱۴۰۰/۱/۱۰ رئیس قوه قضاییه

(با اعمال اصلاحات مندرج در «مصوبه شماره ۱۰۰/۱۸۱۹۷/۹۰۰۰ مورخ ۱۴۰۲/۳/۲۴ رئیس قوه قضاییه»)

در اجرای ماده ۷۵ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران و بنا به پیشنهاد رییس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، «آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران» به شرح مواد آتی است.

فصل اول: کلیات

مبحث اول: اختصارات و تعاریف

ماده ۱- معانی اصطلاحات و اختصارات آیین‌نامه به شرح زیر می‌باشد:

الف- سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور؛

ب- قانون: قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی؛

پ- کانون: کانون سردفتران و دفتریاران مرکز (تهران) و یا هر کانونی که بر اساس ماده ۵۸ قانون در مراکز استان‌ها ایجاد می‌شود؛

ت- آیین‌نامه: آیین‌نامه قانون؛

ث- دفترخانه: دفترخانه اسناد رسمی موضوع ماده ۱ قانون؛

ج- سردفتر: شخص موضوع ماده ۲ قانون که اداره امور دفترخانه اسناد رسمی را بر عهده دارد؛

چ- دفتریار: شخص موضوع ماده ۳ قانون که جهت معاونت سردفتر به پیشنهاد سردفتر و به موجب ابلاغ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برابر قانون انتخاب می‌شود؛

ح- هیأت: هیأتی که به منظور مصاحبه با داوطلبان سردفتری و انتخاب سردفتران توسط رئیس قوه قضائیه انتخاب می‌شود؛

خ- دفتر: دفتر الکترونیکی که اسناد رسمی در آن ثبت می‌شود که این دفتر، جایگزین دفتر موضوع ماده ۱۸ قانون است و به صورت برخط (آنلاین) در دسترس سازمان می‌باشد؛

د- دادگاه: دادگاه انتظامی سردفتران و دفتریاران؛

ذ- دادستان: دادستان انتظامی سردفتران و دفتریاران؛

ر- اصحاب سند: اشخاص متقاضی تنظیم سند در دفترخانه.

ماده ۲- سازمان می‌تواند بخشی از وظایف خود غیر از امور حاکمیتی موضوع «ماده ۸ قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۱۳۸۶ با اصلاحات بعدی» را به دفترخانه‌ها واگذار نماید. تعرفه حق الزحمه دفترخانه‌ها، بابت ارائه خدمات واگذار شده، توسط سازمان تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

مبحث دوم: پذیرش سردفتر

ماده ۳ (اصلاحی ۱۴۰۲/۳/۲۴) (مهم)- سازمان مکلف است در اجرای ماده ۳ «قانون تسهیل صدور مجوزهای کسب و کار (مصوب ۱۴۰۰/۱۲/۲۴)» پس از اعلان عمومی به نحو مقتضی به شرح ذیل نسبت به پذیرش سردفتر و دفتریار اقدام نماید:

الف- اعلان عمومی مهلت ثبت نام و شرایط عمومی و اختصاصی لازم جهت ثبت نام داوطلبان؛

ب- ثبت نام از واجدین شرایط در مهلت مقرر و برگزاری آزمون از طریق سازمان سنجش آموزش کشور؛

پ- مصاحبه توسط هیأت اختبار از پذیرفته‌شدگان اعلامی سازمان سنجش آموزش کشور پس از طی مراحل تأیید صلاحیت توسط مراجع ذیصلاح. تبصره ۱- سازمان پس از طی مراحل بند «پ» متناسب با امتیاز علمی مکتسبه پذیرفته‌شدگان و اعلام محل مورد تقاضای آنان، نسبت به صدور ابلاغ سردفتری بر مبنای درجات حوزه‌های ثبتی استان مربوط اقدام خواهد نمود.

تبصره ۲- نحوه جذب سردفتر بر اساس این ماده، نافی صلاحیت رئیس قوه قضائیه برای جذب سردفتر بر اساس ماده ۲ قانون نخواهد بود.

تبصره ۳- شرکت پذیرفته‌شدگان در دوره کارآموزی که توسط هیأت اختبار تعیین می‌گردد، الزامی است.

تبصره ۴- شرکت سردفتر و دفتریار در دوره‌های آموزشی که در ضمن خدمت توسط سازمان یا کانون برگزار می‌شود الزامی است.

تبصره ۵- تدریس در دانشگاه مانع شغل سردفتری نیست، مشروط به اینکه مستخدم دولت و یا عضو هیأت علمی دانشگاه‌ها و مؤسسات آموزش عالی نبوده و با اذن رئیس سازمان باشد.

تبصره ۶- سازمان مکلف است پاداش مناسبی با توجه به تعداد جلسات هیأت اختبار به عنوان حق الزحمه به اعضای هیأت اختبار بپردازد.

مبحث سوم: تأسیس دفترخانه

ماده ۴ (بسیار مهم)- سردفتر مکلف است حداکثر ظرف مدت سه ماه پس از ابلاغ پیام الکترونیکی حکم انتصاب سردفتری خود، نسبت به تأسیس دفترخانه و شروع به کار در محدوده محلی که در حکم تعیین شده است، اقدام نماید و در صورت عدم انجام این تکلیف، حکم مذکور کان‌لم‌یکن تلقی می‌شود.

تبصره ۱- پس از تعیین محل استقرار دفترخانه و تأیید آن از طرف اداره ثبت مربوط، هرگونه جابجایی در همان محل، منوط به تأیید اداره ثبت همان محل است.

تبصره ۲- تغییر محل دفترخانه از محل تعیین شده، اعم از شهر یا شهرستان یا بخش در حکم سردفتر، به محل دیگر منوط به موافقت و صدور حکم توسط رئیس سازمان مطابق دستورالعمل مصوب سازمان است.

تبصره ۳- در صورت ضرورت، رئیس سازمان به طور موقت برای سردفتر ابلاغ دفتر سیار در شهر یا محل دیگر صادر می‌کند و با رفع ضرورت، ابلاغ مذکور، لغو خواهد شد.

ماده ۵- محل دفترخانه باید به گونه‌ای باشد که دسترسی و حضور افراد توان‌خواه و سالمند به سهولت صورت گیرد. مساحت محل دفترخانه با توجه به محل قرار گرفتن و تعداد مراجعان با نظر سازمان تعیین می‌شود و در هر صورت مساحت آن نباید کمتر از ۵۰ متر مربع باشد. در آپارتمان‌هایی که فاقد آسانسور است، دفترخانه نباید در طبقات سوم به بالا مستقر شود. تأسیس دفتر در مجتمع مسکونی آپارتمانی ممنوع است، مگر سردفتر، مالک باشد و رضایت کتبی سایر مالکین و بهره‌برداران را اخذ کند.

ماده ۶ (اصلاحی ۱۴۰۲/۳/۲۴)- محل دفترخانه باید مجهز به دوربین مداربسته با قابلیت ضبط تصویر، کپسول آتش‌نشانی و مکان مطمئن برای نگهداری اسناد و دفاتر ثبتی باشد. وجود دوربین مداربسته باید از قبل به اشخاص اعلام شود.

ماده ۷- نصب تابلو [ی] مشخصات سردفتر و دفتریار و کارکنان در دفترخانه الزامی است.

ماده ۸- تابلو و مهر دفترخانه باید طبق نمونه مصوب سازمان ساخته شود و قید عبارات تبلیغی و القاب در تابلو، مهر و سربرگ دفترخانه ممنوع است.

فصل دوم: انتخاب سردفتران و دفتریاران

مبحث اول: مدارک و شرایط لازم برای انتخاب

ماده ۹- متقاضیان باید دارای شرایط مقرر در ماده ۶ قانون باشند و مدارک مثبت آن را ارائه کنند. تصدیق اجتهاد موضوع بند ۴ ماده ۶ قانون باید متضمن نام و نام خانوادگی متقاضی و شماره ملی و تاریخ تولد وی با حروف باشد و صحت صدور آن باید به تأیید رییس قوه قضاییه یا مرجع مورد تأیید ایشان برسد.

تبصره - تصدیق‌هایی که دلالت صریح بر اجتهاد متقاضی ندارد و یا بیانگر مراتبی از تحصیلات وی باشد قابل پذیرش نیست.

ماده ۱۰- سردفتر موظف است حداکثر ظرف مدت دو ماه پس از آغاز به کار، شخص واجد شرایط را برای تصدی سمت دفتریار اول موضوع ماده ۳ قانون به سازمان معرفی نمایند.

تبصره ۱- داشتن کارت پایان خدمت و وظیفه عمومی یا کارت معافیت دائم از خدمت وظیفه عمومی برای آقایان الزامی است.

تبصره ۲- شخص معرفی شده توسط سردفتر در صورت قبولی در آزمون کتبی، طی مراحل گزینش، مصاحبه و احراز صلاحیت، با حکم رییس سازمان منصوب می‌شود و در صورت عدم انتخاب شخص معرفی شده به عنوان دفتریار، سردفتر مکلف است شخص دیگری را معرفی نماید. شرکت دفتریار در دوره‌های آموزشی که در ابتدای شروع به کار و یا در ضمن خدمت توسط سازمان یا کانون برگزار می‌شود الزامی است.

تبصره ۳- در صورت انتخاب دفتریار دوم، پرداخت حقوق وی طبق مقررات بر عهده سردفتر خواهد بود.

ماده ۱۱- دفتریار کفیل توسط اداره ثبت محل تعیین می‌شود و دارای حقوق و وظایف و حق السهم مساوی با دفتریار اصیل از حق التحریر است. **ماده ۱۲ (اصلاحی ۱۴۰۲/۳/۲۴)-** انتقال دفتریار از یک دفترخانه به دفترخانه دیگر با موافقت هر دو سردفتر و تأیید سازمان امکان‌پذیر است. در مواردی که سردفتر یا دفتریار بدون دلیل موجه با انتقال مخالفت نماید، سازمان، موضوع را با جلب نظر مشورتی کانون استان بررسی و تصمیم مقتضی به عمل می‌آورد.

مبحث دوم: مراسم سوگند

ماده ۱۳- سردفتران و دفتریاران قبل از اشتغال به سردفتری و دفتریاری به شرح زیر سوگند یاد می‌کنند:

«اینجانب به عنوان سردفتر اسناد رسمی در محضر قرآن کریم به خداوند قادر متعال سوگند یاد می‌کنم که وظایف محوله را مطابق قوانین، مقررات و نظامات کشور جمهوری اسلامی ایران، به ویژه قوانین و نظامات مربوط به دفاتر اسناد رسمی به انجام رسانم و در کمال امانت‌داری، بی‌طرفی، اخلاق حرفه‌ای و حفظ حقوق مراجعان و احترام به آنان اقدام نموده و نهایت تلاش خود را به کار برم و شرافت خود را وثیقه این سوگند قرار می‌دهم».

ماده ۱۴- مراسم سوگند با حضور رییس یا معاون امور اسناد سازمان یا مدیرکل امور اسناد و سردفتران و رییس کانون سردفتران و دفتریاران مرکز [تهران] و در مراکز استان‌ها با حضور مدیرکل ثبت و رییس کانون سردفتران و دفتریاران استان برگزار می‌شود و متن سوگندنامه به امضای سردفتر یا دفتریار و حسب مورد به امضای مدیرکل امور اسناد و سردفتران یا مدیرکل ثبت استان مربوط می‌رسد و در پرونده سردفتر یا دفتریار ضبط می‌شود.

مبحث سوم: تضامین

ماده ۱۵- شروع به کار سردفتران و دفتریاران اول و دوم منوط به معرفی ضامن می‌باشد و این کار باید به موجب سند رسمی انجام شود. در

صورت معرفی ضامن، مسئولیت سردفتر یا دفتریار با ضامن خود تضامنی است. مبلغ مورد ضمانت در مورد سردفتر یک میلیارد ریال، دفتریار اول پانصد میلیون ریال و دفتریار دوم سیصد میلیون ریال است. مشمولان این ماده می‌توانند به جای معرفی ضامن، معادل مبالغی که مقرر گردیده به ایداع وثیقه نقدی یا ملکی یا ضمانت‌نامه بانکی مبادرت کنند.

تبصره ۱- ضمانت یا ایداع وثیقه نقدی یا ملکی و یا ضمانت‌نامه بانکی برای جبران خسارت وارده به اشخاص و دولت از طرف سردفتران و دفتریاران و یا پرداخت جرایم نقدی دادگاه انتظامی است و باید این موضوع، در سند رسمی تصریح شود. تبدیل تضمین، مجاز می‌باشد.

تبصره ۲- چنانچه ضمانت یا وثیقه یا ضمانت‌نامه بانکی به جهتی از بین برود یا کلاً یا بعضاً به مصرف برسد و یا اعتبار و یا ارزش آن به نحو فاحشی کاهش یابد. سردفتر و دفتریار موظف است با اختار اداره ثبت ظرف یک ماه نسبت به تبدیل ضمانت یا ایداع وثیقه یا ارائه ضمانت‌نامه بانکی اقدام نماید. در غیر این صورت، سازمان، ابلاغ او را لغو می‌نماید.

تبصره ۳- کلیه سردفتران و دفتریاران ملزم به رعایت تطبیق تضمین خود با آیین‌نامه خواهند بود.

تبصره ۴- رییس سازمان می‌تواند در صورت اقتضاء هر سه سال متناسب با شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی که توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران به طور رسمی اعلام می‌شود، تعدیل مبالغ تضمین را به رییس قوه قضائیه پیشنهاد نماید.

فصل سوم: انتخابات کانون

ماده ۱۶- پنج ماه قبل از پایان هر دوره کانون سردفتران و دفتریاران، رییس سازمان تاریخ انقضای آن دوره را به رییس قوه قضائیه اعلام می‌نماید تا نسبت به تشکیل هیأت نظارت بر انتخابات کانون اقدام شود.

تبصره - هیأت مدیره کانون موظف است شش ماه قبل از انقضاء هر دوره مراتب را جهت اجرای این ماده به رییس سازمان اعلام نماید.

ماده ۱۷- هیأت نظارت در استان تهران مرکب از معاون امور اسناد، مدیرکل امور اسناد و سردفتران، مدیرکل حفاظت و اطلاعات، مدیرکل بازرسی و نظارت بر عملکرد سازمان، دو نفر سردفتر و یک نفر دفتریار شاغل که بیش از ده سال سابقه سردفتری و یا دفتریاری داشته باشند و در دیگر استان‌ها متشکل از مدیرکل، معاون اسناد، رییس حفاظت و اطلاعات، رییس بازرسی و دو نفر سردفتر و یک نفر دفتریار همان استان با انتخاب رییس قوه قضائیه خواهد بود.

تبصره - چنانچه در مرکز استانی برای این منظور سردفتر و دفتریار با سابقه بیش از ده سال به حد لازم وجود نداشته باشد، سابقه بیش از پنج سال کفایت می‌کند.

ماده ۱۸- سردفتران و دفتریارانی که به عضویت هیأت نظارت تعیین می‌شوند حق انتخاب‌شدن در هیأت مدیره را ندارند و همچنین اعضای هیأت مدیره کانون اعم از اصلی و علی‌البدل به عضویت هیأت نظارت بر انتخابات تعیین نخواهند شد.

ماده ۱۹- اعضای هیأت نظارت بر انتخابات باید بلافاصله جهت فراهم‌نمودن مقدمات انتخابات در محل کانون تشکیل جلسه داده و از میان خود یک نفر را به عنوان رییس و یک نفر را به عنوان نایب رییس و یک نفر را به عنوان دبیر انتخاب نمایند و طی اطلاعیه‌ای در سایت آگهی‌های سازمان و یا به طریق دیگر که هیأت مقتضی تشخیص دهد به سردفتران و دفتریارانی که خود را واجد شرایط عضویت در هیأت مدیره کانون می‌دانند اعلام می‌نماید تا ظرف یک هفته از تاریخ تعیین‌شده در اطلاعیه، نامزدی خود را کتباً به دفتر هیأت اعلام دارند. پس از انقضای این مدت، هیأت نظارت در حداقل زمان ممکن صورت اسامی داوطلبان واجد شرایط عضویت و تاریخ و ساعت شروع و ختم و محل اخذ رأی را تعیین و مراتب را به طریق فوق به اطلاع سردفتران و دفتریاران حوزه انتخابیه خواهد رساند.

ماده ۲۰- سردفتران و دفتریارانی که نامزدی خود را برای عضویت در هیأت مدیره کانون اعلام می‌نمایند باید دارای شرایط زیر باشند:

الف - اشتغال به شغل سردفتری و دفتریاری؛

ب - حداقل ده سال سابقه سردفتری اسناد رسمی و یا دفتریاری و یا وکالت و یا قضاوت؛

پ - تقید به مبانی دینی و احکام اسلامی، انجام واجبات و ترک محرمات؛

ت - تعهد و التزام به نظام جمهوری اسلامی ایران، ولایت فقیه و قانون اساسی؛

ث - نداشتن پیشینه و محکومیت مؤثر کیفری؛

ج - نداشتن محکومیت انتظامی از درجه ۳ به بالا در پنج سال اخیر خدمت خود؛

چ - داشتن حسن شهرت؛

ح - عدم وابستگی به رژیم منحوس پهلوی و تحکیم پایه‌های رژیم طاغوت؛

خ - عدم عضویت و هواداری از گروهک‌های غیرقانونی و معاند با جمهوری اسلامی؛

د - عدم اعتیاد به مَسکرات، مواد مخدر و روان‌گردان.

تبصره ۱- احراز شرایط مذکور با هیأت نظارت است. در صورت اختلاف اعضای هیأت، رأی اکثریت مناط اعتبار است.

تبصره ۲- هیأت مکلف است سوابق نامزدها را از حفاظت و اطلاعات سازمان استعلام نماید.

تبصره ۳- استمرار شرایط مندرج در بند پ و ت ضروری است. در صورتی که صلاحیت سردفتر یا دفتریار زائل شده یا کشف شود از ابتدا فاقد

شرایط بوده، رئیس سازمان یا هیأت نظارت نسبت به عزل آنان از هیأت مدیره اقدام می‌نماید.

ماده ۲۱- هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران موظف است هزینه و وسایل و امکاناتی که جهت انجام و اجرای انتخابات لازم است در اختیار هیأت نظارت بر انتخابات قرار دهد.

تبصره - هیأت نظارت در صورت فراهم بودن نرم‌افزارها و سخت‌افزارهای سامانه انتخابات الکترونیکی و بنا به پیشنهاد هیأت مدیره کانون، اجازه برگزاری انتخابات الکترونیکی را در تمام یا بخشی از مراحل یا مراکز صادر می‌کند. در هر صورت، تأیید صحت انتخابات به عهده هیأت نظارت است.

ماده ۲۲- هیأت نظارت باید از پیش، صورت اسامی سردفتران و دفتریاران شاغل حوزه انتخابی را تهیه کند و رأی‌دهندگان موقع دادن رأی، مقابل اسم خود را امضا خواهند کرد.

ماده ۲۳- هرگونه آگهی و آثار تبلیغاتی باید قبل از شروع اخذ رأی از محل شعبه رأی توسط هیأت نظارت محو گردد.

ماده ۲۴- اخذ آراء در یک روز و در مدتی که کمتر از هفت ساعت نباشد در محل کانون یا هر محلی که توسط هیأت نظارت تعیین شده انجام می‌شود و هیأت نظارت موظف است پس از اخذ آراء و خاتمه رأی‌گیری بلافاصله شروع به شمارش و قرائت آراء نموده و بعد از قرائت هر رأی آن را با مهر «قرائت‌شده» مشخص و در پایان، نتیجه آراء قرائت‌شده را صورت‌جلسه نمایند.

تبصره - هرگاه قرائت همه آراء در روز اخذ رأی میسر نباشد هیأت نظارت پس از شمارش باقی‌مانده آراء، صندوق محتوای آراء را لاک و مهر نموده و روز بعد، بقیه آراء مذکور را به کیفیت مقرر در ماده فوق قرائت می‌نماید.

ماده ۲۵- کلیه سردفتران و دفتریاران شاغل در هر استان که کانون آن تشکیل شده فقط برای کانون همان استان، حق رأی خواهند داشت و انتخاب‌کنندگان، حق تعیین وکیل یا نماینده جهت دادن رأی ندارند.

ماده ۲۶- پس از پایان قرائت آراء و اعلام حائزان اکثریت در محل اخذ رأی چنانچه نسبت به انتخابات معترضی باشد، باید اعتراض خود را ظرف سه روز از تاریخ اعلام حائزان اکثریت به دفتر هیأت نظارت تسلیم نماید و هیأت نظارت ظرف یک هفته نسبت به اعتراضات رسیدگی و نظر خود را اعلام می‌کند. این نظر قطعی است.

ماده ۲۷- در صورتی که هیأت نظارت، بر ابطال انتخابات نظر بدهد، رئیس سازمان ظرف سه ماه انتخابات را تجدید می‌کند.

ماده ۲۸- در صورت عدم وصول اعتراض و یا رد اعتراض، هیأت نظارت، صورت حائزان اکثریت را به ترتیب آراء و با قید تعداد آراء آن‌ها تهیه و به سازمان ارسال می‌دارد تا طبق ماده ۶۳ قانون اعضای اصلی و علی‌البدل انتخاب شوند.

تبصره - در صورت عدم تشکیل کانون یا اخلال در اداره آن و یا عدم رعایت شئون، سازمان می‌تواند در طول دوره کانون، اعضاء اصلی و یا علی‌البدل را عزل نماید و از بین منتخبان افراد بعدی را نصب نماید.

فصل چهارم: قواعد اداری حاکم بر دفترخانه

مبحث اول: نحوه تنظیم و ثبت اسناد

ماده ۲۹ (مهم) - ارائه کلیه خدمات در دفاتر اسناد رسمی اعم از تنظیم سند، تصدیق امضا و سایر امور محوله به استناد ماده ۶۵۵ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲ با اصلاحات و الحاقات بعدی باید به صورت الکترونیکی انجام پذیرد. در اجرای ماده ۷ قانون جامع حدنگار مصوب ۱۳۹۳ اطلاعات دفاتر الکترونیک، جایگزین دفاتر دست‌نویس می‌گردد و دارای اعتبار قانونی خواهد بود. با ایجاد دفاتر الکترونیک مذکور، ثبت در دفاتر دست‌نویس منتفی و دفاتر الکترونیک جایگزین دفاتر موجود می‌شود.

ماده ۳۰ (اصلاحی ۱۴۰۲/۳/۲۴) (مهم) - سردفتر و دفتریار موظفند قبل از شروع به کار، نمونه امضای خود را در حضور رئیس ثبت محل و در فرم مخصوص درج و ارائه نمایند. یکی از فرم‌ها در اداره ثبت محل و دیگری در اداره کل ثبت اسناد و املاک استان بایگانی یا اسکن خواهد

شد. در طول دوره فعالیت دفاتر، تمامیت، اعتبار و انکارناپذیری سند از طریق امضای الکترونیک خواهد بود.

تبصره - سازمان مکلف است ترتیبی اتخاذ نماید، تا در مواردی مانند عدم حضور سردفتر به دلیل مرخصی یا حوادث غیرمترقبه، هیچ خللی در کار دفترخانه ایجاد نشود و در هر حال، این امر نباید موجب تأخیر در کار مراجعان شود.

ماده ۳۱- درج شماره ملی، کد پستی، آدرس محل اقامت و شماره تلفن همراه یا آدرس پست الکترونیکی یا حساب کاربری اصحاب سند در کلیه اسناد، الزامی است. با گذشت شش ماه از تاریخ تصویب این آیین‌نامه، این اطلاعات صرفاً از سامانه ثبت‌نام الکترونیکی (ثنا) قوه قضائیه اخذ شده و در سند درج خواهد شد و هرگونه ابلاغ به اصحاب سند به صورت الکترونیکی و از طریق سامانه ابلاغ قوه قضائیه انجام خواهد شد.

تبصره ۱- چنانچه فرد به نمایندگی از شخص حقوقی سند را امضا می‌کند، سمت امضاکننده قید می‌شود.

تبصره ۲- در مورد افراد خارجی، شماره گذرنامه یا کارت آمایش به جای شماره ملی قید می‌شود.

ماده ۳۲- با گذشت شش ماه از تاریخ تصویب این آیین‌نامه، ارائه هرگونه خدمت در دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق که مستلزم ثبت سند در سامانه ثبت آنی یا سامانه ثبت الکترونیک وقایع ازدواج و طلاق یا سایر سامانه‌های کاربری دفاتر اسناد رسمی است، منوط به ثبت‌نام در سامانه ثبت‌نام الکترونیکی (ثنا) و اخذ تصدیق الکترونیکی است.

تبصره ۱- منظور از تصدیق الکترونیکی، درج کد ارسالی به شماره تلفن همراه اعلامی شخص در سامانه ثنا و اپلیکیشن عدالت همراه، در سامانه ثبت آنی یا سامانه ثبت الکترونیک وقایع ازدواج و طلاق یا سایر سامانه‌های کاربری دفاتر اسناد رسمی است.

تبصره ۲- اسناد مستثنی از حکم این ماده به موجب شیوه‌نامه‌ای تعیین می‌شود که ظرف شش ماه از تصویب این آیین‌نامه به تصویب رئیس سازمان خواهد رسید.

تبصره ۳ (الحاقی ۱۴۰۲/۳/۲۴)- انجام اقدامات ثبت در مواد ۳۱ و ۳۲ آیین‌نامه منوط به ایجاد تمهیدات لازم جهت استخراج مشخصات طرفین سند از طریق سامانه ثنا و ابلاغ اوراق اخطاریه از طریق سامانه ابلاغ توسط مرکز آمار و فناوری اطلاعات قوه قضائیه با همکاری سازمان می‌باشد.

ماده ۳۳ (اصلاحی ۱۴۰۲/۳/۲۴)- کلیه اسناد در سامانه ثبت آنی تنظیم و در دفتر الکترونیک، ثبت و در صورت درخواست اصحاب سند بر روی اوراق A۴ سفید چاپ می‌گردد. سردفتر مکلف است پس از تنظیم سند در سامانه و اخذ شناسه یکتا، نسخه پشتیبان سند را از طریق سامانه، چاپ و به امضای اصحاب سند و سایر اشخاصی که اخذ امضای آن‌ها در دفتر الزامی است، مطابق مقررات در نسخه مذکور اخذ کند و این نسخه را پس از امضا، به مهر دفترخانه ممهور نماید.

ماده ۳۴ (مهم)- سردفتر در محل دفترخانه و هم‌زمان با اخذ امضای هریک از اصحاب سند در نسخه پشتیبان مکلف است اقدامات زیر را معمول دارد:

الف (اصلاحی ۱۴۰۲/۳/۲۴)- از طریق سامانه، اثر انگشت آن‌ها را در دفتر الکترونیک اخذ و سپس با امضای الکترونیک، دفتر را تأیید نموده و نسخه نهایی سند را چاپ و پس از امضا به مهر دفترخانه ممهور و نسخ اشخاص ذی‌ربط را به آنان تحویل داده و رسید اخذ نماید.

ب (اصلاحی ۱۴۰۲/۳/۲۴)- مفاد اسناد را به طرف یا طرفین معامله حین امضا اسناد تفهیم نماید و مراتب را ذیل نسخه پشتیبان با قید عبارت: «از مفاد سند مطلع شدم» درج و به امضای آنها برساند.

تبصره [تبصره بند ب] (الحاقی ۱۴۰۲/۳/۲۴)- سازمان می‌تواند به هر نحو مقتضی، اقدام لازم در خصوص حضور و غیاب سردفتران و دفتریاران را از طریق سامانه‌های مربوط اعمال نماید.

پ - ظرف شش ماه از تاریخ تصویب این آیین‌نامه، صدا و تصویر طرفین سند را حین تنظیم اسناد، ضبط و ذخیره نماید، به نحوی که حداقل یک سال پس از تنظیم سند، قابل بازخوانی باشد.

تبصره - قصور و تقصیر سردفتر در انجام تکالیف بندهای مذکور که موجب بروز خسارت به هر یک از طرفین شود، موجب مسئولیت خواهد بود.

ماده ۳۵- پس از تنظیم سند نقل و انتقال املاک و ثبت نهایی در دفاتر و ارسال الکترونیکی به ادارات ثبت، سند تک برگ در ادارات مذکور صادر می‌شود. سازمان می‌تواند چاپ سند و تحویل آن با اخذ رسید به صاحب سند یا نماینده قانونی را به سردفتر تفویض نماید. نحوه اجرای این ماده به موجب دستورالعملی است که ظرف ۳ ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه توسط رئیس سازمان تهیه و تصویب می‌گردد.

تبصره - سردفتران مکلفند دفاتر دفترخانه تحت تصدی خود را ظرف یک سال، مطابق شیوه‌نامه‌ای که توسط سازمان تهیه می‌شود، اسکن و داده‌آمایی کنند.

ماده ۳۶ (بسیار مهم). سردفتر مجاز به تصدیق صحت امضای نوشته‌های مالی یعنی نوشته‌هایی که در آن به طور منجز پرداخت وجه نقدی از طرف امضاکننده، تعهد یا ضمانت شده و یا آن که موضوع گواهی امضا شده، عین یا منفعت مال غیرمنقول و یا سهام شرکت‌های ثبت شده است، نخواهد بود.

تبصره. سردفتر مکلف است نسخه گواهی امضاها را که به نحو الکترونیک به ثبت رسیده را از سامانه در قالب سند قابل حمل (PDF) دریافت و به صورت مناسب در محل دفترخانه در قالب فایل الکترونیکی ذخیره و نگهداری نماید.

ماده ۳۷. سردفتر در هنگام تصدیق صحت امضا، موظف است مقررات مواد ۶۴ و ۶۶ و ۶۷ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ را نیز رعایت نماید؛ و تصویر گواهی شده را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد اسکن و در سامانه مذکور نگهداری نماید.

ماده ۳۸. ملاک احراز هویت افراد در دفاتر اسناد رسمی، شناسنامه یا کارت ملی صادره از اداره ثبت احوال و برای اتباع خارجه، اصل گذرنامه یا کارت آمایش است.

ماده ۳۹. درج تاریخ شمسی بر روی کلیه اسناد و قبوض و مکاتبات الزامی است.

ماده ۴۰. در تنظیم اسناد معاملات املاک در جریان ثبت باید شماره پلاک، حدود و فواصل ملک مورد معامله و در مورد املاک ثبت شده مشخصات سند مالکیت، قید گردد.

ماده ۴۱. در مورد فسخ معاملات و تقاضای تخلیه عین مستأجره باید قبوض اقساطی مدت باقیمانده، ضمیمه تقاضانامه شود.

ماده ۴۲ (بسیار مهم). تنظیم سند باید صرفاً در محل دفترخانه با حضور اصحاب سند انجام شود. چنانچه یکی از اصحاب سند، قادر به حضور در محل دفترخانه نباشد، پس از ارائه گواهی پزشکی معتبر مبنی بر بیماری و عدم امکان حضور وی در دفترخانه، تنظیم سند و ثبت آن در حضور نماینده دادستان عمومی و انقلاب محل انجام می‌شود.

تبصره. اداره کل ثبت استان مکلف است برای تنظیم و ثبت اسناد زندانیان، سردفتری را تعیین نماید. سردفتر، سند را با حضور نماینده دادستان عمومی و انقلاب محل، تنظیم، ثبت و به امضای ذی‌نفع و نماینده مزبور می‌رساند.

ماده ۴۳. تنظیم و ثبت هر نوع معامله مربوط به اموال غیرمنقول فرد دارای اختلال تام روانی و سفیه و طفل فاقد ولی قهری یا دارای ولی قهری که عدم امانت وی اثبات شده یا به هر دلیل با فرض وجود ولی، برای او قیم تعیین شده باشد، در دفاتر با حضور قیم قانونی آنها، بدون ارائه اجازه کتبی دادستان عمومی و انقلاب محل ممنوع است و اوراق قیم‌نامه عادی در دفترخانه‌ها فاقد اعتبار بوده و قابل استناد نیست.

ماده ۴۴ (بسیار مهم). سردفتر در مورد اقاله و فسخ معاملات باید به نحو زیر عمل کند:

الف. در صورتی که یکی از متعاملین متقاضی اعمال حق خیار فسخ خود باشد، سردفتر پس از رؤیت سند و احراز حق مزبور، نسبت به تنظیم سند فسخ اقدام و به امضاء فسخ‌کننده رسانده و پس از اخذ اثر انگشت وی، آن را در سامانه تأیید نموده و سند فسخ را به اداره ثبت محل ارسال نماید.

ب. در صورتی که متعاملین به منظور اقاله معامله خود در دفترخانه حاضر شوند، سردفتر باید پس از تنظیم سند و ثبت اقاله در ستون ملاحظات دفتر الکترونیک، مراتب را به امضای متعاملین رسانده و پس از ثبت اثر انگشت آنها، در سامانه آن را تأیید نموده و سند اقاله را به اداره ثبت محل ارسال نماید.

ماده ۴۵ (بسیار مهم). در تنظیم اسناد معاملات اقساطی رعایت موارد زیر الزامی است:

الف. قبوض رسمی به تعداد اقساط صادر و شماره سند معامله و تاریخ تأدیه اقساط در آنها قید شده و به امضای متعهد برسد.

ب. قبوض مزبور باید به دائن تسلیم و تعداد شماره قبوض آن در ستون ملاحظات دفتر الکترونیک درج شده و به امضای متعهد برسد.

پ. در صورتی که متعهد ضامن داشته باشد، باید نام و نام خانوادگی و شماره ملی ضامن در قبوض اقساطی درج شده و به امضای وی برسد.

ت. چنانچه قبوض اقساطی و اجاره مربوط به اصل معاملات با حق استرداد یا رهنی باشد باید در قبوض مزبور، رهنی و یا با حق استرداد بودن معامله قید شود.

تبصره (اصلاحی ۱۴۰۲/۳/۲۴). در تنظیم اسناد معاملات اقساطی و رهنی شماره حساب دائن و تعداد اقساط می‌تواند جایگزین قبوض شود.

ماده ۴۶. درج وکالت دائن از طرف مدیون در انتقال بخشی از مال مدیون به خود، به عنوان وجه التزام، در هیچ‌یک از اسناد معاملات، مجاز

نیست.

ماده ۴۷ (بسیار مهم). در تنظیم و ثبت اسناد معاملات قطعی و رهنی املاک، انتقال منافع بیش از سه سال، عقد انتفاع عمری و رقبی زائد بر سه سال، تقسیم‌نامه و وصیت تملیکی در مورد یک پلاک ثبتی، استعلام ثبتی، تأیید سند و ارسال الکترونیکی خلاصه آن‌ها به اداره ثبت محل الزامی است و سردفتر مکلف است خلاصه معاملات و عقود مذکور را در سند مالکیت درج نماید.

ماده ۴۸ (اصلاحی ۱۴۰۲/۳/۲۴) (مهم). برای تنظیم و ثبت اسناد معاملات وراثت متوفی نسبت به ماترک، گواهینامه پرداخت مالیات بر ارث و ارائه گواهی حصر وراثت الزامی است.

ماده ۴۹. در صورتی که یکی از وراثت متوفی صغیر باشد و قبل از صدور گواهی حصر وراثت، برای دریافت درآمد و یا پرداخت دیون و یا هزینه‌های ضروری، اقدام فوری لازم باشد، پس از موافقت دادستان محل یا دادستان مرکز استان، تنظیم سند منوط به صدور گواهی وراثت نیست.

ماده ۵۰. رعایت آیین‌نامه استملاک اتباع خارجه مصوب ۱۳۲۸ و آیین‌نامه چگونگی تملک اموال غیرمنقول توسط اتباع خارجی غیرمقیم در جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۴ در تنظیم و ثبت اسناد معاملات قطعی املاک، رهنی و اجاره برای اتباع بیگانه الزامی است.

ماده ۵۱ (مهم). تنظیم و ثبت اسناد معاملات غیرمنقول برای اتباع ایران که ترک تابعیت نموده‌اند و مطابق قانون، حق خرید اموال غیرمنقول در ایران را ندارند، ممنوع است.

ماده ۵۲. تنظیم و ثبت اسناد در مورد انتقال املاک موقوفه و تبدیل به احسن آن منوط به رعایت قانون اوقاف مصوب ۱۳۵۴ و ارائه اجازه کتبی سازمان اوقاف و امور خیریه در حدود قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه مصوب ۱۳۶۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی آن می‌باشد.

ماده ۵۳. تنظیم و ثبت معاملات و اسناد مربوط به اشخاص حقوقی خصوصی، عمومی و دولتی قبل از احراز شخصیت حقوقی و اختیارات نمایندگان صاحب صلاحیت آن‌ها از طریق سامانه‌های مربوط ممنوع است و درج شناسه ملی اشخاص حقوقی و کد پستی ایشان در اسناد مذکور الزامی است.

ماده ۵۴ (مهم). در صورت تقاضای رونوشت مصدق اسناد ثبت شده، سردفتر مکلف است آن را صرفاً به صاحبان اسناد و اشخاص ذینفع مستقیم در معامله و یا قائم مقام قانونی آن‌ها، تسلیم نماید. چنانچه درخواست رونوشت، مربوط به اسناد ناقص باشد، با قید و تصریح به نقص سند بلامانع است.

تبصره. تسلیم رونوشت به اشخاصی غیر از اشخاص مذکور در این ماده در صورت ارائه مجوز از مرجع ذیصلاح قضایی مجاز است.

ماده ۵۵ (بسیار مهم). کفیل دفترخانه‌ای که سردفتر آن فوت یا بازنشسته، یا به انفصال دائم محکوم گردیده یا غیبت غیرموجه نموده و یا بیش از ۱۰ روز از خاتمه ایام انفصال موقت از سردفتری وی سپری شده، لیکن به دلیل عدم اجرای تکلیف مذکور در ماده ۴۹ قانون، شروع به اشتغال مجدد نکرده است، حق تنظیم و ثبت سند جدید در آن دفترخانه را ندارد و تکمیل اسناد ناقص آن دفترخانه نیز منوط به کسب اجازه از ثبت محل است.

ماده ۵۶. حق الثبت باید قبل از تأیید نهایی سند [به] وسیله دستگاه کارتخوان (POS) مورد تأیید سازمان یا سایر روش‌های پرداخت الکترونیک تعبیه شده در سامانه ثبت الکترونیک اسناد پرداخت گردد. چنانچه قبل از امضا و تأیید نهایی سند، طرفین از انجام معامله صرف نظر نمایند، حق الثبت مأخوذه با تأیید سردفتر و برابر مقررات مسترد می‌شود؛ ولی در صورت ثبت و تأیید نهایی سند، حق الثبت مسترد نخواهد شد.

ماده ۵۷ (اصلاحی ۱۴۰۲/۳/۲۴). اخذ حق التحریر به میزان مبلغ مندرج در سند مجاز است و سردفتر نمی‌تواند وجه یا مالی بیش از میزان مندرج در تعرفه حق التحریر دریافت کند.

تبصره ۱. مبنای محاسبه و اخذ حق التحریر اسناد معاملات قطعی غیرمنقول بر اساس مبلغی معادل ارزش معاملاتی اعلام شده از طرف وزارت امور اقتصادی و دارایی خواهد بود. طبقه وصول حق التحریر مطابق روش مذکور در ماده ۵۶ آیین‌نامه است.

تبصره ۲ (اصلاحی ۱۴۰۲/۳/۲۴). سردفتر باید پانزده درصد سهم دفتریار اول از حق التحریر اسناد تنظیمی را ماهیانه به حساب او واریز نماید.

تبصره ۳ (الحاقی ۱۴۰۲/۳/۲۴). تعرفه حق التحریر به صورت سالیانه با توجه به شاخص تورم اعلامی بانک مرکزی مورد بازنگری قرار گرفته و در صورت لزوم به تصویب رئیس قوه قضاییه می‌رسد.

ماده ۵۸. سازمان موظف است ماهانه بر اساس شاخص‌های نظیر میزان رضایت‌مندی مراجعین، گزارش‌های بازرسی، تعداد و نوع تخلفات

انتظامی، محکومیت‌های کیفری و میزان اجرای مقررات و نظامات، نسبت به رتبه‌بندی دفاتر اسناد رسمی اقدام و نتیجه را جهت اطلاع عموم در پرتال سازمان قرار دهد. شیوه‌نامه اجرای این ماده ظرف مدت ۶ ماه پس از تصویب آیین‌نامه تهیه و به تصویب رئیس سازمان خواهد رسید.

مبحث دوم: حضور و مرخصی سردفتران و دفترباران

ماده ۵۹- سردفتران و دفترباران مکلفند در وقت اداری که کمتر از ۴ ساعت در هفته نباشد، در دفترخانه حضور داشته باشند. سازمان می‌تواند در صورت ضرورت و افزایش حجم کار، برنامه کشیک دفاتر را پیش‌بینی و ابلاغ کند.

ماده ۶۰- سردفتر یا دفتربار به شرح زیر مجاز به استفاده از مرخصی می‌باشد:

الف- مرخصی استحقاقی:

- ۱- میزان مرخصی سالانه یک ماه در سال و مدت مرخصی ساعتی حداکثر ۳ ساعت در روز است و نباید از ۹۶ ساعت در سال تجاوز نماید.
- ۲- تقاضای مرخصی از طریق اتوماسیون به اداره ثبت محل ارسال می‌شود و پس از تعیین دفتربار واجد شرایط سردفتری یا کفیل، در صورت موافقت مدیرکل ثبت استان یا رئیس ثبت محل به صورت الکترونیکی به متقاضی ابلاغ می‌شود.
- ۳- در صورتی که سردفتر یا دفتربار از مرخصی استفاده نکند مرخصی مزبور برای او ذخیره می‌شود و می‌تواند از مجموع آن‌ها به شرط آن که از ۴ ماه تجاوز نکند یکجا یا به دفعات استفاده کند.

تبصره ۱- سردفتری که به عنوان عضو اصلی هیأت مدیره کانون انتخاب می‌شود با درخواست سردفتر متقاضی و تصویب و پیشنهاد هیأت مدیره کانون و موافقت رئیس سازمان، در مدت عضویت، با حفظ سمت از اشتغال در دفترخانه معذور است و در این مدت دفترخانه به کفالت اداره می‌شود. مدت معذورت، جزء سابقه اشتغال محسوب و درآمد دفترخانه پس از کسر هزینه‌ها بین کفیل و سردفتر معذور به‌سویه تقسیم می‌شود. حق الزحمه سردفتر معذور بابت ایام معذورت، با تصویب هیأت مدیره کانون مربوط و پس از موافقت سازمان قابل پرداخت است.

تبصره ۲- مدت زمانی که سردفتر یا دفتربار جهت انجام اموری که توسط سازمان و یا کانون به آن‌ها محول می‌شود و در دفتر حضور ندارد جزء ایام مرخصی آن‌ها محاسبه نمی‌گردد.

ب- مرخصی تحصیلی:

۱- سردفتران و دفتربارانی که در هر یک از رشته‌های تحصیلی حقوق قضایی، علوم ثبتی، الهیات و معارف اسلامی با گرایش فقه و مبانی حقوق اسلامی در مقاطع کارشناسی ارشد و دکتری در یکی از مراکز دانشگاه آزاد اسلامی و یا مؤسسات آموزش عالی و دانشگاه‌های داخل یا خارج کشور مورد تأیید وزارت علوم و تحقیقات و فناوری و یا در سطح چهار و بالاتر در حوزه‌های علمیه پذیرفته می‌شوند، می‌توانند از مرخصی تحصیلی استفاده نمایند.

تبصره ۱- حکم مرخصی تحصیلی سردفتران و دفترباران پس از بررسی و تأیید مدارک دال بر پذیرش آنان در مراکز مربوط، با رعایت آیین‌نامه صادر خواهد شد.

تبصره ۲- سردفتران و دفتربارانی که دارای محکومیت مؤثر کیفری و محکومیت قطعی انتظامی از درجه ۳ به بالا موضوع ماده ۳۸ قانون دفاتر اسناد رسمی در پنج سال اخیر می‌باشند مشمول مزایای این ماده نخواهند بود.

۲- اعطاء مرخصی به سردفتران و دفترباران صرفاً برای یک‌بار و برای یک مقطع تحصیلی امکان‌پذیر خواهد بود و در آن مدت سردفتر و دفتربار استحقاق مرخصی سالانه را نخواهد داشت. حداکثر مدت مرخصی تحصیلی سردفتران و دفترباران در مقطع کارشناسی ارشد دو سال و در مقطع دکتری سه سال می‌باشد و تمدید آن منوط به تأیید و موافقت سازمان خواهد بود. مدت ایام مرخصی تحصیلی، جزء سنوات خدمت سردفتر و دفتربار اول محاسبه نمی‌گردد.

تبصره ۳- سازمان می‌تواند در صورت صلاحدید طبق مقررات با ادامه تحصیل متقاضی در یک مقطع تحصیلی بالاتر نیز موافقت نماید.

۳- نظارت بر نحوه تحصیل سردفتر و دفتربار در طول مدت مرخصی از حیث اشتغال به تحصیل با سازمان و کانون سردفتران و دفترباران خواهد بود و سردفتر یا دفتربار مشغول به تحصیل موظف است که در پایان هر ترم گزارشی از وضعیت تحصیلی خود را به سازمان و کانون ارائه نماید.

۴- صدور ابلاغ مرخصی تحصیلی مشروط به رسیدگی به دوران تصدی و اعلام نتیجه بازرسی امور مالی دفترخانه و ارائه گواهی تسویه حساب امور مالی و مالیاتی سردفتر و یا دفتربار خواهد بود.

۵- در مدت مرخصی تحصیلی سردفتر، کفیل دفترخانه از بین دفترباران واجد شرایط سردفتری و یا سردفتران همان حوزه ثبتی توسط اداره کل ثبت استان مربوط تعیین می‌گردد؛ و درآمد دفترخانه پس از وضع هزینه‌ها و کسورات قانونی بین سردفتر و کفیل به‌سویه

تقسیم خواهد شد.

۶- در صورت اتمام تحصیل، انصراف، اخراج یا قطع رابطه تحصیلی به هر علت و همچنین عدم گزارش بند ۳ قسمت ب این ماده سردفتر یا دفتریار موظف است حداکثر ظرف ده روز مراتب را به سازمان اعلام تا نسبت به لغو مرخصی و تحویل و تحول امور سردفتری یا دفترکاری و شروع به کار اقدام گردد. در غیر این صورت، برابر مقررات اقدام می‌شود.

ماده ۶۱- در صورتی که سردفتر یا دفتریار به علت بیماری قادر به انجام وظیفه نباشد، می‌تواند با ارسال گواهی پزشک معالج به واحد ثبتی محل، مرخصی استعلاجی درخواست نماید. چنانچه مدت بیماری بیش از یک ماه به طول انجامد، صدور مجوز استفاده از مرخصی استعلاجی منوط به ارائه تأییدیه کمیسیون پزشکی موضوع ماده ۸۶ آیین‌نامه خواهد بود.

تبصره (اصلاحی ۱۴۰۲/۳/۲۴)- مدت مرخصی زایمان سردفتر و دفتریار نه ماه تمام می‌باشد. پرداخت حقوق آنان با استفاده از تمام مزایای متعلقه بر اساس قوانین و مقررات مرتبط است.

ماده ۶۲- مجوز استفاده از مرخصی استحقاقی یا استعلاجی برای خروج از کشور مشروط به اعلام نتیجه بازرسی از دفترخانه و ارائه گواهی تصفیه حساب است.

تبصره- در موارد اضطراری که انجام بازرسی ممکن نیست، مجوز فوق‌الذکر پس از تعهد کفیل به پرداخت بدهی‌های احتمالی سردفتر یا پس از اخذ تضمین کافی از سردفتر، توسط سازمان صادر می‌شود.

ماده ۶۳ (مهم)- ثبت محل مکلف است در موارد مرخصی، معذوریت و تعلیق و انفصال موقت سردفتر، از میان دفتریاران واجد شرایط سردفتری و یا سردفتران همان حوزه ثبتی، کفیل دفترخانه را تعیین نماید.

ماده ۶۴- در صورت انفصال، تعلیق یا معذوریت سردفتر چنانچه دفترخانه منحصر به فرد و فاقد دفتریار واجد شرایط باشد، کفالت دفترخانه به سردفتر یکی از دفترخانه‌های نزدیک به محل دفترخانه مذکور، واگذار می‌گردد. در صورت عدم تعیین کفیل، به‌طور موقت دفاتر، اسناد و مدارک ثبتی دفترخانه به اداره ثبت محل تحویل می‌شود.

فصل پنجم: تخلفات سردفتران و دفتریاران و تعقیب انتظامی آن‌ها

مبحث اول: تخلفات و تنبیهات

ماده ۶۵- تخلفات سردفتران و دفتریاران اسناد رسمی و سردفتران ازدواج و طلاق و تنبیهات متناسب با آن‌ها به شرح زیر تعیین می‌شود:

الف- تخلفات زیر مستوجب توبیخ کتبی با درج در پرونده است:

۱- عدم حضور در دفترخانه در ساعات مقرر بدون عذر موجه؛

۲- تمرد دفتریار از انجام دستور قانونی سردفتر؛

۳- اهمال سردفتر در نظارت بر امور دفترخانه در صورتی که منجر به نقض مقررات اداری گردد؛

۴- عدم امضا و مهر نسخ پشتیبان اسناد و یا سایر خدمات ثبتی ظرف ۲۴ ساعت از تاریخ تأیید نهایی؛

۵- عدم رعایت ضوابط مربوط به نگهداری اسناد و سوابق دفترخانه؛

۶- عدم نصب مشخصات و عکس سردفتر و دفتریار و کارکنان دفترخانه در معرض دید مراجعان؛

۷- عدم تهیه و نصب تابلو مطابق نمونه مصوب سازمان؛

۸- عدم رعایت اخلاق حرفه‌ای و شؤونات اسلامی از جمله پوشش مناسب سردفتر و یا عدم نظارت سردفتر بر رعایت موارد مذکور توسط کارکنان دفترخانه.

ب- تخلفات زیر مستوجب پرداخت جریمه نقدی مطابق قانون بودجه سنواتی و تعدیل آن بر اساس مقررات قانونی است:

۱- تعطیلی دفترخانه در ساعات مقرر اداری و عدم پاسخگویی به مراجعان؛

۲- غیبت غیرموجه به صورت متناوب یا متوالی تا مدت سه روز؛

۳- اهمال در تبدیل قبوض سپرده و صدور حواله آن به صندوق ثبت یا امتناع از پذیرش قبوض سپرده که مطابق مقررات موظف به قبول آن می‌باشند؛

۴- امتناع از پاسخ به استعلام‌هایی که دفترخانه برابر مقررات مکلف به پاسخگویی می‌باشد؛

۵- عدم نصب تعرفه حق‌الثبت و حق‌التحریر در محل مناسبی که در معرض دید مراجعان دفترخانه باشد؛

۶- تمرد از قبول کفالت دفاتر دیگر بدون عذر موجه در مواردی که از طرف ثبت محل تکلیف شود؛

۷- اهمال و تأخیر در صدور اجراییه یا صدور اجراییه به صورت ناقص پس از تکمیل مدارک و پرداخت حقوق مربوطه توسط متقاضی؛

۸- عدم تأیید نهایی اسناد توسط سردفتر؛

۹- عدم اجرای تصمیم کانون سردفتران و دفتریاران در رابطه با رفع اختلاف سردفتر و دفتریار؛

۱۰- خودداری از درج مراتب حضور متقاضی ثبت سند معاملات قطعی و صلح و اجاره غیرمنقول در دفتر اندیکاتور.

ب- تخلفات زیر مستوجب انفصال موقت از سه ماه تا شش ماه است:

۱- عدم حضور در دفترخانه در ساعات مقرر بدون عذر موجه در صورت داشتن یک‌بار سابقه محکومیت انتظامی به این تخلف؛

۲- تنظیم سند بر خلاف قوانین، آیین‌نامه‌ها، بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌های مربوط که موضوع دیگر تخلفات نباشد؛

۳- اهمال سردفتر در نظارت بر امور دفترخانه در صورتی که منجر به نقض مقررات اداری گردد و دارای یک‌بار سابقه محکومیت انتظامی به این تخلف باشد؛

۴- امتناع از پیشنهاد دفتریار واجد شرایط ظرف دو ماه از تاریخ تأسیس و یا از تاریخ اخطار اداره ثبت مبنی بر بلاتصدی شدن سمت دفتریاری بدون عذر موجه؛

۵- رفتار خارج از نزاکت و مغایر شئون شغل سردفتری و دفتریاری با مأمورین رسمی دارای مجوز کتبی و مراجعان؛

۶- امتناع از انجام وظایف قانونی مورد درخواست مراجعان بدون عذر موجه در حدود ماده ۳۰ قانون و اعلام کتبی؛

۷- واگذاری امور دفترخانه و مهر به اشخاص غیرمسئول و سپردن رمزنگار (توکن) و مهر به اشخاص غیرمسئول بدون حضور سردفتر برای ارائه خدمات؛

۸- امتناع از ارائه نسخه‌ای از اسناد تنظیمی، مدارک تنظیم سند و رونوشت به اشخاصی که برابر مقررات حق دریافت دارند و یا تسلیم آن‌ها به اشخاصی که حق دریافت ندارند؛

۹- عدم پرداخت ده درصد سهم کانون و پانزده درصد سهم دفتریار از حق التحریر ظرف مهلت مقرر؛

۱۰- صدور گواهی امضا [ء] اوراقی که مفاد آن تعهد مالی تلقی شود؛

۱۱- ثبت واقعه ازدواج و طلاق و خدمات فرعی خارج از محل دفترخانه؛

۱۲- عدم درج مراتب ثبت وقایع ازدواج و طلاق در شناسنامه زوجین؛

۱۳- ثبت طلاق رجعی بدون تنظیم صورت جلسه؛

۱۴- اهمال در حفظ و نگهداری دفاتر، اسناد و سوابق الکترونیکی و مهرها و رمزنگار (توکن)؛

۱۵- ایجاد اختلال و رفتار توهین‌آمیز هریک از اعضاء در جلسات هیأت مدیره کانون؛

۱۶- برگزاری یا شرکت سردفتر ازدواج در مراسم مغایر شعائر و موازین اسلامی؛

۱۷- هرگونه فعالیت غیرمجاز در فضای مجازی و رسانه‌های گروهی از قبیل تولید و انتشار اخبار واهی و بی‌اساس؛

۱۸- تغییر محل استقرار دفترخانه بدون موافقت اداره ثبت محل؛

۱۹- اخلال در تشکیل جلسات کانون سردفتران و دفتریاران؛

۲۰- عدم شرکت در دوره‌های آموزشی که توسط سازمان یا کانون برگزار می‌شود، بدون عذر موجه؛

ت- تخلفات زیر مستوجب انفصال موقت از شش ماه تا دو سال است:

۱- حضور و دخالت مستقیم یا غیرمستقیم سردفتر منفصل یا معلق در امور دفترخانه؛

۲- ممانعت از انجام بازرسی قانونی؛

۳- عدم اسکن دفاتر در مهلت تعیین شده در تبصره ماده ۳۵ آیین‌نامه؛

۴- عدم ممانعت کفیل دفترخانه از حضور و دخالت مستقیم یا غیرمستقیم سردفتر یا دفتریار منفصل یا معلق در امور دفترخانه و یا خودداری از اعلام مراتب مذکور به اداره ثبت محل؛

۵- اخذ حق التحریر مازاد بر تعرفه قانونی چنانچه مبلغ اضافه دریافتی تا دو برابر مبلغ مقرر باشد؛

۶- عدم پرداخت ده درصد سهم کانون و پانزده درصد سهم دفتریار از حق التحریر در ظرف مهلت مقرر، برای بار دوم؛

۷- قصوری که منتهی به ثبت سند معارض گردد؛

۸- خودداری از تحویل مدارک و اسناد دفترخانه در موارد تعلیق و انفصال موقت، به کفیل یا ثبت محل؛

۹- غیبت غیرموجه بیش از یک ماه؛

۱۰- تغییر محل دفترخانه به شهر یا محلی غیر از آنچه در ابلاغ سردفتر تعیین شده است؛

۱۱- تنظیم سند بر خلاف قوانین، آیین‌نامه‌ها، بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌های مربوط در صورت داشتن یک‌بار سابقه محکومیت انتظامی به این تخلف؛

۱۲- اخلال در انتخابات کانون سردفتران و دفتریاران؛

۱۳- تقلب در رأی‌گیری و شمارش آراء؛

۱۴- تهدید، تطمیع یا اغواء افراد برای رأی‌دادن به شخص یا اشخاص خاصی از داوطلبان عضویت در کانون سردفتران و دفتریاران؛

۱۵- قبول و دریافت حقوق مالی زوجین که باید به اجرای احکام دادگستری و یا صندوق ثبت تودیع گردد؛

۱۶- ثبت رجوع به مابذل و رجوع به زوجیت خارج از موعد مقرر شرعی و قانونی؛

۱۷- هرگونه فعالیت تبلیغی برای ثبت وقایع ازدواج و طلاق به نحو غیرمعارف؛

۱۸- ثبت طلاق بدون تأدیه حقوق مالی زوج به نحو مقرر در حکم قطعی دادگاه؛

۱۹- اجرای صیغه ازدواج و طلاق بدون رعایت موازین شرعی؛

ث- تخلفات زیر مستوجب انفصال دائم است:

۱- عدم ممانعت کفیل دفترخانه از حضور یا دخالت مستقیم یا غیرمستقیم سردفتر یا دفتریار منفصل یا معلق در امور دفترخانه و یا خودداری از اعلام مراتب مذکور به اداره ثبت محل در صورتی که دارای یک‌بار سابقه محکومیت انتظامی به این تخلف باشد؛

۲- تقصیری که منتهی به ثبت سند معارض گردد؛

۳- اخذ حق‌التحریر مازاد بر تعرفه قانونی چنانچه مبلغ اضافه دریافتی بیش از دو برابر مبلغ مقرر باشد؛ و همچنین در صورت داشتن سابقه محکومیت انتظامی به لحاظ ارتکاب این تخلف؛

۴- اشتغال به شغل منافعی سردفتری و دفتریاری؛

۵- ثبت نکاح زوج که در قید زوجیت دیگری و یا در عده طلاق یا عده وفات قرار دارد؛

۶- ثبت ازدواج افراد کمتر از سن قانونی بدون حکم دادگاه؛

۷- ثبت ازدواج بدون رضایت ولی زوج در موارد لزوم اذن؛

۸- ثبت ازدواج مرد متأهل بدون حکم دادگاه؛

۹- ثبت طلاق بدون اخذ گواهی عدم بارداری در موارد مقرر در قانون؛

۱۰- ثبت ازدواج تبعه بیگانه با ایرانی بدون رعایت مقررات؛

۱۱- ثبت هریک از موجبات انحلال نکاح یا اعلام بطلان نکاح یا طلاق بدون حکم دادگاه یا گواهی عدم امکان سازش؛

۱۲- ثبت ازدواج بدون اخذ آزمایش‌های پزشکی لازم برابر قوانین و مقررات.

مبحث دوم: آیین دادرسی

ماده ۶۶- مراجع قضایی در اجرای ماده ۱۳ قانون مکلفند به محض اینکه در پرونده‌ای علیه سران دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتریاران کیفرخواست یا حکم قطعی و غیرقطعی صادر می‌گردد، یک نسخه از آن را به صورت الکترونیک به سازمان ارسال نمایند.

ماده ۶۷- رسیدگی مقدماتی به شکایت اشخاص از سردفتران اسناد رسمی، ازدواج و طلاق و دفتریاران با بررسی موضوع در محل دفترخانه و تنظیم صورت‌مجلس بازرسی توسط بازرسان سازمان ثبت، کانون و یا هیأت‌های مخصوص از سوی قوه قضاییه یا نمایندگان وزارت امور اقتصادی و دارایی برای امور مالیاتی، آغاز می‌شود. بازرس موظف است گزارش مأموریت خود را به انضمام صورت‌مجلس تنظیمی که در برگرفته پاسخ سردفتر یا دفتریار به همراه اظهارنظر خود است، به مرجع اعزام‌کننده تحویل دهد. مرجع اعزام‌کننده موظف است صورت‌مجلس مذکور را به اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تحویل دهد.

ماده ۶۸- مدیرکل ثبت استان در صورت تشخیص وقوع تخلف، مراتب را با استناد به مقررات به دادستان یا جانشین او اعلام می‌کند. دادستان

یا جانشین او پس از بررسی پرونده به شرح ذیل اقدام می‌نماید:

الف - در صورت تخلف نبودن رفتار ارتكابی یا فقد دلیل یا شمول مرور زمان حسب مورد نسبت به قرار منع یا موقوفی تعقیب اقدام می‌نماید.

ب - در صورتی که پرونده را ناقص تشخیص دهد شخصاً یا از طریق مدیرکل ثبت استان نسبت به رفع نقص اقدام می‌نماید. در غیر این صورت، پرونده را با صدور کیفرخواست به دادگاه ارسال خواهد کرد.

ماده ۶۹ - در متن کیفرخواست علاوه بر ذکر مشخصات کامل سردفتر و یا دفتریار، باید به نوع، دلایل و مدارک مبتنی بر تخلف و سوابق کیفری و انتظامی آن‌ها، تشریحاً اشاره گردد.

ماده ۷۰ - ابلاغ کیفرخواست و دادنامه و دیگر اختاریه‌ها به صورت الکترونیکی انجام می‌شود.

ماده ۷۱ (مهم) - مدت پاسخ سردفتر و دفتریار به کیفرخواست، ده روز از تاریخ ابلاغ می‌باشد و با درخواست متقاضی و موافقت مدیرکل ثبت استان برای ده روز قابل تمدید است. سردفتر یا دفتریار می‌تواند در پاسخ به کیفرخواست کلیه دلایل و اسنادی را که حاکی از براءت خود می‌داند همراه با لایحه دفاعیه به صورت الکترونیکی به دادگاه ارسال نماید و چنانچه درخواست حضور در جلسه رسیدگی داشته باشد، در لایحه قید نماید. در این صورت به تشخیص دادگاه از متقاضی برای شرکت در جلسه دادگاه دعوت به عمل می‌آید. عدم حضور متقاضی مانع رسیدگی نخواهد بود.

ماده ۷۲ - هرگاه در حین بررسی تخلف در اداره کل ثبت استان، یا رسیدگی در دادسرا یا دادگاه، رفتار ارتكابی، جرم تشخیص داده شود، ضمن رسیدگی به تخلف انتظامی مراتب با تصریح به دلایل و مستندات قانونی جرم به مرجع صالح قضایی اعلام می‌شود.

ماده ۷۳ (مهم) - ابلاغ رأی بدوی و تجدیدنظرخواهی از آن به شرح زیر انجام می‌گیرد:

الف - رأی دادگاه انتظامی به فردی که تخلف انتظامی به او منتسب شده است و دادستان یا جانشین وی در استان به صورت الکترونیک ابلاغ می‌شود.

ب - مجازات‌های انتظامی درجه ۱ و ۲ قطعی و از درجه ۳ به بالا ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ حکم قابل تجدیدنظر است.

پ - درخواست تجدیدنظرخواهی باید به دادگاه بدوی انتظامی ارسال شود، دادگاه بدوی، پرونده را به انضمام درخواست مزبور با تصریح به رعایت مهلت تجدیدنظرخواهی به دادگاه تجدیدنظر انتظامی ارسال می‌دارد.

تبصره - دادستان یا جانشین او مجاز به تجدیدنظرخواهی نسبت به کلیه آراء صادره بر محکومیت یا براءت متهم، ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ خواهد بود.

ماده ۷۴ - موارد امتناع یا رد اعضای دادگاه‌های انتظامی و تجدیدنظر و دادستان و دادیاران و اعضای علی‌البدل، همان مواردی است که در ماده ۹۱ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی ذکر شده است.

تبصره ۱ - صرف اعلام گزارش تخلف و ارجاع آن جهت رسیدگی انتظامی مانع از شرکت در دادگاه به عنوان عضو انتظامی نیست.

تبصره ۲ - سازمان مکلف است هر ماه پاداش مناسبی با توجه به تعداد جلسات دادگاه‌ها و پرونده‌های رسیدگی شده به اعضای دادگاه‌ها بپردازد.

فصل ششم: مقررات مربوط به بیمه و بازنشستگی سردفتران و دفتریاران

مبحث اول: مقررات مربوط به بیمه

ماده ۷۵ - سردفتران مکلفند به شرح بند ۱ ماده واحده قانون توزیع حق‌التحریر دفاتر اسناد رسمی موضوع ماده ۵۴ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۷۳ ده درصد از حق‌التحریر دریافتی هر ماه را به عنوان حق بیمه درمان و بازنشستگی به صورت الکترونیکی به حساب خاصی که بدین منظور با نظارت سازمان و به نام کانون مرکز افتتاح شده است، واریز کنند.

ماده ۷۶ - کانون مرکز مکلف است از محل حساب بیمه، کلیه سردفتران و دفتریاران و افراد تحت تکفل آنان را بیمه نماید و برای تأمین بیمه درمانی مذکور به طرق مقتضی از جمله انعقاد قرارداد با سازمان‌ها و شرکت‌های بیمه و یا مراکز درمانی مجاز و پزشکان در سراسر کشور اقدام کند. کانون مرکز می‌تواند انجام بخشی از امور اداری اجرای این ماده را به کانون استان‌ها، تفویض نماید.

تبصره ۱ - منظور از بیمه، پوشش الزامی است که بر مبنای قانون و آیین‌نامه، سردفتران و دفتریاران شاغل، بازنشسته و ازکارافتاده و افراد خانواده آن‌ها و همچنین وراثت تحت تکفل حین الفوت سردفتر یا دفتریار متوفی را از حیث پرداخت هزینه‌های درمانی، حقوق بازنشستگی، مستمری ازکارافتادگی، بیکاری و حقوق وظیفه، مورد حمایت و پشتیبانی قرار می‌دهد.

تبصره ۲ - منظور از حساب بیمه، حسابی است که کلیه وجوه حاصل از ماده ۱۶۵ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۴۵ با اصلاحیه بعدی و

ماده واحده قانون تأمین اعتبار جهت اجرای مواد ۱۰، ۱۱، ۵۷ و ۶۸ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۶۷ و بند ۱ ماده واحده قانون توزیع حق التحریر دفاتر اسناد رسمی موضوع ماده ۵۴ قانون دفاتر اسناد رسمی، واریز شده یا می‌شود و کانون سردفتران و دفتریاران تهران در یکی از بانک‌های دارای مجوز از بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مبادرت به افتتاح آن می‌نماید.

ماده ۷۷- کانون مرکز مکلف است حداکثر تا پایان دی ماه هر سال، تعرفه حق بیمه بازنشستگی، درمان و امور رفاهی، هزینه‌های اداری، پرسنلی، تجهیزات، تعمیر، نگهداری، ایجاد و تکمیل ساختمان و دیگر مصارف سرمایه‌ای کلیه کانون‌ها را برای سال بعد تنظیم و جهت تصویب به سازمان ارسال و پس از تأیید رییس سازمان اجرا نماید.

تبصره- رییس سازمان حداکثر تا پایان اسفند ماه هر سال، بودجه تصویبی سال بعد را جهت اجرا به کانون ابلاغ می‌نماید.

ماده ۷۸- رییس سازمان، شخص خبره و امینی را برای اداره محاسبات دریافت و پرداخت وجوه بیمه بازنشستگی و نظارت مستمر بر عملیات حساب بیمه، به عنوان مدیر داخلی برای مدت دو سال منصوب می‌کند تا تحت نظر هیأت مدیره کانون مرکز انجام وظیفه نماید. عزل وی در طول دوره مذکور و انتخاب مجدد برای یک دوره دو ساله دیگر بلامانع است. مدیر داخلی مکلف است گزارش سالانه عملیات را که به تأیید یک مؤسسه حسابرسی رسمی رسیده باشد، حداکثر تا پایان تیرماه سال بعد به رییس سازمان تسلیم نماید. حق الزحمه مدیر داخلی توسط هیأت مدیره کانون مرکز تعیین و پرداخت می‌شود.

ماده ۷۹- سردفتر یا دفتریار می‌تواند افراد تحت تکفل خود را جهت استفاده از خدمات بیمه درمان به کانون مرکز معرفی نماید و کانون مرکز مکلف است طبق مقررات، امکان استفاده آن‌ها از خدمات بیمه‌ای را فراهم کند. افراد تحت تکفل سردفتر یا دفتریار عبارتند از:

الف - زوجه دائم سردفتر یا دفتریار؛

ب - زوج دائمی سردفتر یا دفتریار مشروط به اینکه معاش او توسط سردفتر یا دفتریار تأمین شود و سن وی بالاتر از ۶۰ سال شمسی باشد یا طبق نظر کمیسیون موضوع ماده ۸۶ آیین‌نامه، ازکارافتاده شناخته شود؛

پ - فرزند ذکور سردفتر یا دفتریار در صورت عدم اشتغال به کار تا بیست سال تمام شمسی و در صورت تحصیل در یکی از مراکز آموزش عالی داخل یا خارج کشور مورد تأیید وزارت علوم، تحقیقات و فناوری تا سن بیست و پنج سالگی.

تبصره- در صورتی که کمیسیون موضوع ماده ۸۶ آیین‌نامه فرزند ذکور سردفتر یا دفتریار را به علت نقص عضو یا بیماری ازکارافتاده تشخیص دهد، شرط سنی موضوع این بند اعمال نمی‌شود.

ت - فرزند اناث سردفتر یا دفتریار در صورت نداشتن شغل یا شوهر؛

ث - هریک از پدر و مادر سردفتر یا دفتریار که شاغل نبوده و حقوق بازنشستگی یا مستمری یا وظیفه دیگری دریافت نمی‌کند، مشروط به اینکه پدر بیش از شصت سال و مادر بیش از پنجاه و پنج سال سن داشته یا طبق نظر کمیسیون موضوع ماده ۸۶ آیین‌نامه ازکارافتاده شناخته شود و سردفتر یا دفتریار، هریک از آنان را کتباً به کانون معرفی کرده باشد؛

ج - نوادگان تحت کفالت قانونی سردفتر و دفتریار با لحاظ بندهای پ و ت این ماده.

مبحث دوم: مقررات مربوط به بازنشستگی

ماده ۸۰- سردفتر و یا دفتریار مکلف است حداقل شش ماه قبل از فرارسیدن موعد بازنشستگی الزامی، مراتب را کتباً جهت انجام مقدمات لازم به سازمان و کانون مرکز اعلام نماید.

تبصره- سازمان جهت اعلام بدهی‌های مسلم ناشی از شغل سردفتران و دفتریاران، مراتب را به سازمان امور مالیاتی کشور و اداره کل ثبت محل ابلاغ می‌نماید.

ماده ۸۱- سازمان ظرف مدت یک ماه پس از ابلاغ حکم بازنشستگی یا ازکارافتادگی سردفتر یا دفتریار یا خاتمه خدمت آن‌ها به علت استعفا یا صدور حکم قطعی به انفصال دائم یا سلب صلاحیت، مراتب را به کانون مرکز اعلام می‌نماید.

تبصره- کانون مرکز مکلف است با توجه به مدت اشتغال اعلام‌شده از طرف سازمان نسبت به برقراری حقوق بازنشستگی یا مستمری سردفتر یا دفتریار اقدام نماید.

ماده ۸۲- سردفتر یا دفتریاری که به سن قانونی بازنشستگی می‌رسد الزاماً بازنشسته می‌شود و تحت تعقیب کیفری، انتظامی و یا تحمل مجازات یا در حال تعلیق و یا انفصال موقت بودن سردفتر و دفتریار نیز مانع صدور حکم بازنشستگی نیست.

ماده ۸۳- پس از ابلاغ حکم بازنشستگی، ازکارافتادگی یا خاتمه خدمت به علت استعفای سردفتر یا دفتریار، حسب مورد مستحق دریافت حقوق

بازنشستگی، مستمری و سایر امتیازات مندرج در آیین‌نامه می‌شود.

تبصره - برقراری حقوق بازنشستگی، مستمری و وظیفهٔ سردفتر یا دفتریار منوط به پرداخت کامل ده درصد موضوع مادهٔ ۷۵ آیین‌نامه و سایر بدیهی‌های وی به کانون مرکز است.

مادهٔ ۸۴ - در مواردی که سردفتر یا دفتریار مستعفی شود، در صورت داشتن حداقل پانزده سال تمام سابقهٔ اشتغال و پرداخت حق بیمهٔ موضوع مادهٔ ۷۵ آیین‌نامه، پس از رسیدن به سن ۶۰ سال تمام می‌تواند از بیمهٔ درمانی و نیز دریافت مستمری به نسبت سنوات مدت اشتغال، برخوردار شود.

تبصرهٔ ۱ (اصلاحی ۱۴۰۲/۳/۲۴) - سردفتران و دفتریاران مستعفی با سابقهٔ اشتغال کمتر از پانزده سال تمام یا منفصل دائم از خدمت یا سلب صلاحیت شده، بازخرید می‌شوند و صرفاً بیست و پنج درصد از ده درصد موضوع مادهٔ ۷۵ آیین‌نامه پرداختی دفترخانه‌ای که در آن اصیل بوده‌اند، به هریک از آنان پرداخت شده و هرگونه رابطهٔ آنان با کانون قطع می‌گردد.

تبصرهٔ ۲ (الحاقی ۱۴۰۲/۳/۲۴) - مدت نظام وظیفه، با ارائهٔ مدرک معتبر مشروط به واریز مابه‌التفاوت حق بیمه و بازنشستگی دو سال آخر خدمت به صندوق کانون به عنوان سنوات بازنشستگی محاسبه می‌گردد.

مادهٔ ۸۵ - سردفتران یا دفتریارانی که علاوه بر بیست و پنج سال سابقهٔ اشتغال در مشاغل سردفتری یا دفتریاری سابقهٔ پرداخت حق بیمه و بازنشستگی به سایر صندوق‌های بازنشستگی را دارند و با احتساب آن سابقه، مدت اشتغال آن‌ها به سی سال تمام می‌رسد؛ در اجرای مادهٔ ۱۰ قانون می‌توانند بازنشسته شوند^{۱۷}، لیکن حقوق بازنشستگی ایشان به نسبت سنوات پرداخت حق بیمه و بازنشستگی به صندوق کانون محاسبه و پرداخت می‌شود.^{۱۸}

تبصرهٔ ۱ - حق بیمه و بازنشستگی پرداختی به صندوق یا صندوق‌های بازنشستگی دیگر قابل انتقال به صندوق کانون نیست.

تبصرهٔ ۲ - کلیهٔ سردفتران و دفتریاران، مشمول استفاده از مزایای مقرر در قانون جامع خدمات‌رسانی به ایثارگران می‌باشند.

مادهٔ ۸۶ - در صورتی که توسط کمیسیون متشکل از نمایندگان سازمان، کانون مرکز و سازمان پزشکی قانونی، از کارافتادگی دائم سردفتر یا دفتریار احراز شود تا کمتر از ده سال معادل ده سال و بیش از ده سال به نسبت سنوات مشمول دریافت مستمری می‌شوند.

مادهٔ ۸۷ - حقوق بازنشستگی سردفتران و دفتریارانی که برابر قانون و آیین‌نامه بازنشسته می‌شوند، به نسبت سنوات اشتغال و حداکثر سی سال، محاسبه و پرداخت می‌شود.

تبصرهٔ ۱ - مبنای حقوق بازنشستگی، همه‌ساله با لحاظ مقتضیات، از جمله موجودی حساب بیمه و هزینه‌های زندگی، نرخ تورم اعلام‌شده توسط بانک مرکزی و میزان افزایش حقوق بازنشستگان سایر صندوق‌ها بنا به پیشنهاد کانون و تصویب رییس سازمان تعیین می‌شود.

تبصرهٔ ۲ - حقوق بازنشستگی دفتریاران، معادل هشتاد درصد حقوق سردفتران مطابق آیین‌نامه تعیین می‌شود.

تبصرهٔ ۳ - در صورت فوت سردفتر یا دفتریار شاغلی که کمتر از ده سال سابقه اشتغال دارد، افراد تحت تکفل وی به نسبت سنوات ده‌ساله، از حق دریافت مستمری و استفاده از سی درصد سهم بیمهٔ درمانی و هزینه‌های درمانی برخوردار می‌شوند؛ و چنانچه بیش از ده سال سابقه اشتغال داشته باشد، افراد تحت تکفل نسبت به سنوات اشتغال مشمول دریافت مستمری و استفاده از بیمهٔ خدمات درمانی خواهند بود.

مادهٔ ۸۸ - از تاریخ تصویب آیین‌نامه، در صورت فوت سردفتر یا دفتریار شاغل یا بازنشسته حقوق مستمری برابر مقررات، به تساوی به افراد تحت تکفل وی پرداخت می‌شود. در صورت استخدام یا اشتغال به کار هریک از افراد مستحق دریافت حقوق مستمری (به استثنای زوجهٔ متوفی)، در یکی از دستگاه‌ها، سازمان‌ها و نهادهای دولتی و عمومی و مؤسسات خصوصی، مستمری وی قطع می‌شود.

تبصرهٔ ۱ - زوجهٔ دائم سردفتر یا دفتریار متوفی چنانچه شاغل یا بازنشسته یا از کارافتادهٔ کانون یا مراجع دیگر باشد، مشمول دریافت مستمری موضوع این ماده می‌شود و ازدواج وی مانع دریافت مستمری نیست و در صورت فوت شوهر بعدی و استحقاق دریافت مستمری از حقوق وی، بیشترین مستمری ملاک عمل قرار می‌گیرد. فرزندان اناث در صورت نداشتن شغل یا شوهر و فرزندان ذکور تا سن بیست سالگی و بعد از آن

^{۱۷} رأی وحدت رویهٔ شمارهٔ ۱۱۰۷ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ ۱۳۹۹/۸/۲۰ «با موضوع قابل احتساب نبودن سوابق غیرسردفتری برای بازنشستگی سردفتران به موجب مادهٔ ۱۰ قانون دفاتر اسناد رسمی و ...» صادر گردیده است؛ هرچند این رأی، قبل از تصویب آیین‌نامهٔ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران (مصوب ۱۳۹۹/۱۲/۲۸) صادر شده است با این حال از حیث استدلال قابل توجه است.

^{۱۸} مادهٔ ۱۰ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران (مصوب ۱۳۵۴) بازنشستگی سران دفاتر اسناد رسمی و دفتریاران اول را به «سی سال سابقهٔ خدمت متوالی و متناوب در مقام سردفتری یا دفتریاری اول» مشروط کرده است.

منحصراً در صورتی که معلول از کار افتاده نیازمند باشند یا اشتغال به تحصیلات دانشگاهی داشته باشند، حسب مورد از کمک هزینه اولاد، بیمه و مستمری بازماندگان یا حقوق وظیفه والدین خود برخوردار می‌گردند.

تبصره ۲- در صورت قطع مستمری هریک از افراد مستحق دریافت مستمری موضوع این ماده، سهم وی بالسویه بین دیگر مستمری‌بگیران از حقوق متوفی یا به سهم فرد منحصر اضافه می‌شود.

تبصره ۳ (الحاقی ۱۴۰۲/۳/۲۴)- در هر مورد در مواد آیین‌نامه که به افراد تحت تکفل تصریح شده است، ملاک، مصادیق افراد مذکور در ماده ۷۹ آیین‌نامه می‌باشد.

ماده ۸۹- سردفتران و دفتریاران اول با آخرین سمتی که شاغل باشند مطابق مقررات آیین‌نامه بازنشسته خواهند شد، لیکن چنانچه سردفتر، سابقه دفترباری داشته باشد در صورتی از مزایای سردفتر بازنشسته بهره‌مند می‌شود که حداقل ۵ سال در سمت سردفتری اشتغال داشته باشد. در هر حال، سابقه خدمت دفترباری اول سردفتر، به عنوان سنوات خدمت وی محاسبه می‌گردد.

ماده ۹۰- توقیف و برداشت از حقوق بازنشستگی سردفتر و دفتریار و مستمری‌بگیران مطابق مقررات و عموماً قانونی است.

تبصره- در صورت کشف بدهی سردفتر یا دفتریار به کانون، تهاتر آن در هر مرحله از اختیارات کانون است.

ماده ۹۱- کانون موظف است هرگاه به سبب فوت، انفصال، استعفا یا تعلیق سردفتر یا علل مشابه دفترخانه تعطیل و دفتریار شاغل بیکار شود و کفالت دفترخانه دیگری را بر عهده نداشته باشد، حداکثر تا دو سال ماهانه مبلغی به عنوان کمک هزینه معاش، به شرح زیر از محل حساب بیمه به وی پرداخت کند:

الف- به دفترباری که سابقه اشتغال وی تا پنج سال تمام است، ماهانه یک‌پنجم حقوق کامل بازنشستگی دفتریار؛

ب- به دفترباری که سابقه اشتغال وی بیش از پنج سال تمام تا ده سال تمام باشد، ماهانه یک‌سوم حقوق بازنشستگی دفتریار؛

پ- به دفترباری که سابقه اشتغال وی بیش از ده سال و تا پانزده سال تمام باشد، ماهانه یک‌دوم حقوق بازنشستگی دفتریار؛

ت- به دفترباری که سابقه اشتغال وی بیش از پانزده سال تمام باشد، ماهانه کمک هزینه معادل حقوق بازنشستگی به نسبت مدت اشتغال دفتریار.

تبصره- دفتریاران مشمول این ماده در صورتی از کمک هزینه مذکور برخوردار می‌گردند که حداکثر ظرف دو ماه از تاریخ آغاز بیکاری، تقاضای خود را به کانون تسلیم کنند.

ماده ۹۲- از تاریخ تصویب آیین‌نامه، آیین‌نامه‌ها و مقررات مغایر با آن به شرح زیر نسخ می‌شوند:

الف- آیین‌نامه‌های بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴ - ۱۷ - ۱۹ - ۲۰ - ۲۴ - ۲۸ - ۳۷ و ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴/۱۰/۱۷ وزیر دادگستری با اصلاحیه‌های بعدی؛

ب- نظام‌نامه (آیین‌نامه) دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۴ اردیبهشت ۱۳۱۷ وزارت عدلیه با اصلاحیه‌های بعدی؛

پ- آیین‌نامه بیمه و بازنشستگی سردفتران و دفتریاران اسناد رسمی مصوب ۱۲ آبان ۱۳۸۱ رئیس قوه قضائیه با اصلاحیه‌های بعدی؛

ت- آیین‌نامه مرخصی تحصیلی سردفتران و دفتریاران اول مصوب ۸۴/۹/۲۴ رئیس قوه قضائیه؛

ث- آیین‌نامه اصلاحی ماده ۶۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۷۹/۲/۲۷ رئیس قوه قضائیه.

ماده ۹۳- این آیین‌نامه مشتمل بر ۹۳ ماده و ۶۵ تبصره در تاریخ ۱۳۹۹/۱۲/۲۸ به تصویب رئیس قوه قضائیه رسید.

آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی

مصوب ۱۳۸۷ رئیس قوه قضائیه با اصلاحات ۱۳۹۸

فصل اول - تعاریف

ماده ۱- واژه‌ها و اصطلاحات بکاربرده شده در این آیین‌نامه به شرح ذیل تعریف می‌شود:

الف- سند لازم‌الاجرا: سند رسمی یا عادی که بدون صدور حکم از دادگاه قابل صدور اجرائیه برای اجراء مدلول سند باشد مانند سند رسمی طلب و چک.

ب- سند ذمه: سند حاکی از تعهد مدیون به پرداخت وجه نقد یا پرداخت جنس یا تعهد به فعل معین که در اصطلاحات

ثبتي در معني مقابل اسناد مربوط به معاملات با حق استرداد بكار مي‌رود.

ج- سند وثيقه: سندی است که دلالت بر عقد رهن یا معامله با حق استرداد یا بیع شرط کند که به موجب آن شخصی (اعم از اینکه مدیون باشد یا نه) عین مال منقول یا غیر منقول خود را وثیقه انجام عملی قرار دهد، خواه آن عمل، رد طلب باشد یا عمل دیگر.

چ- دستور اجرا: یعنی دستور به اجرای سند رسمی (و یا در حکم سند رسمی مانند چک) که حسب مورد توسط مراجع صالح ثبت یا سردفتر تنظیم کننده سند صادر می‌شود.

ح- سند انتقال اجرائی: بعد از مزایده، مال مورد مزایده به موجب سند رسمی به برنده مزایده یا بستانکار منتقل می‌شود، آن سند را سند انتقال اجرائی می‌نامند.

خ- بازداشت: توقیف کردن اموال جهت اجرای مفاد سند.

د- حافظ: کسی که ادارات اجراء اسناد رسمی مال توقیف شده را نزد او به امانت گذارند تا حفظ و نگهداری کند.

ذ- صورت جلسه: سندی است که مقامی رسمی در جریان اجرای مفاد سند، عملی را در آن ثبت می‌کند.

ر- کارشناس رسمی: کسی که به مناسب خبره بودن در فنی می‌تواند در مسائل مربوط به فن خود به عنوان صاحب نظر اظهار نظر کند و از مراجع ذی صلاح پروانه برای این کار داشته باشد.

ز- خبره: صاحب فنی که به جهت مهارت خود در موضوعات مربوط به فن خود، صاحب نظر باشد.

س- مزاد: در اصطلاحات ثبتي مزاد بهای ملکی است که زائد بر مقدار طلب بستانکار مقدم باشد و چون معلوم نیست به ملک مورد بازداشت یا مورد وثیقه بستانکار اول بعد از مزایده برای پرداخت طلب او مزادی داشته باشد، آن را مزاد احتمالی هم نامیده‌اند.

ش- اعتراض شخص ثالث: شکایت شخصی است نسبت به عملیات اجرائی که از طرفین پرونده اجرائی نمی‌باشد.

ص- اعراض از رهن: یعنی مرتهن از وثیقه‌اش بگذرد؛ زیرا عقد رهن از سوی مرتهن جایز است و او می‌تواند آن را یک جانبه فسخ کند و حق وثیقه‌اش را ساقط نماید. پس دین با وثیقه او مبدل به دین بی‌وثیقه می‌شود و سند رهنی او، سند ذمه‌ای می‌گردد و مقررات اجراء اسناد ذمه‌ای بر آن مترتب می‌شود.

ض- فک رهن: آزاد کردن عین مرهونه از قید رهن، خواه از طریق دادن دین و خواه از طریق ابراء دائن.

ط- فسخ سند: یعنی ثبت انحلال سند رسمي معامله در دفتری که آن سند را به ثبت رسانده است، مطابق تشریفات مقرر در قانون ثبت اسناد و املاک.

ظ- مزایده: صورت خاصی از فروش مال است که از مبلغ ارزیابی مال، شروع شده و به پیشنهادکننده بالاترین قیمت واگذار می‌شود.

ع- نیابت اجرائی: نیابتی که اجرای ثبت در حدود قوانین و مقررات جهت انجام امور اجرائی به اداره ثبت محل دیگر که اقامتگاه مدیون یا اموال بدهکار در حوزه آن قرار دارد بدهد.

غ- هیأت نظارت: هیأتی است مرکب از مدیرکل ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر استان به انتخاب رئیس قوه قضائیه که به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتي در حوزه قضایی استان رسیدگی می‌نماید.

ف- شورای عالی ثبت: عالی‌ترین مرجع رسیدگی اداری در امور ثبتي که برای تجدیدنظر در آراء هیأت نظارت که از دو شعبه املاک و اسناد تشکیل می‌گردد.

ق- ممنوع الخروج: بدهکاری که به دلیل عدم معرفی مال یا عدم دسترسی به اموال وی به درخواست بستانکار وفق مقررات از خروج وی از کشور جلوگیری می‌شود.

ک- حق استرداد: حقی است که به موجب آن مدیون می‌تواند با رد طلب بستانکار، مال مورد وثیقه را تحت تصرف کامل خود درآورد.

گ- حق الاجرا: حقی است به صورت پول که دولت از بابت اجرائیه اسناد رسمي می‌گیرد که پنج درصد مبلغ مورد اجراست.

ل- حق الحفاظه: حق الزحمه‌ای است که به حافظ برابر مقررات تعلق می‌گیرد.

ن- قبض اقساطی: قبوضی است که در معاملات اقساطی و اسناد اجاره به تعداد اقساط مورد تعهد صادر می‌شود.

م- حق سکنی: حق انتفاع هرگاه به صورت سکونت منتفع در مسکن متعلق به غیر باشد، آن را حق سکنی گویند.

✓ اگر در معاملات رهنی، بستانکار از رهن اعراض نماید، عملیات اجرایی بر اساس سند ذمه‌ای ادامه می‌یابد.

فصل دوم- صدور اجرائیه

ماده ۲- درخواست اجرای مفاد اسناد رسمی از مراجع ذیل به عمل می‌آید:

الف- در مورد اسناد رسمی لازم‌الاجراء نسبت به دیون و اموال منقول و املاک ثبت‌شده و نیز املاک مورد وثیقه و اجاره (مشمول قانون روابط موجر و مستأجر) اعم از اینکه ملک مورد وثیقه و اجاره ثبت شده یا در جریان ثبت باشد از دفترخانه‌ای که سند را ثبت کرده است. در مورد سایر اسناد راجع به املاکی که ثبت در دفتر املاک نشده است برای اجراء مفاد سند، ذینفع باید به دادگاه صالحه مراجعه کند.

ب (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷)- درخواست اجرای مفاد اسناد رسمی در مورد وجه یا مال موضوع قبوض اقساطی و سایر مواردی که صدور اجرائیه بر عهده ثبت محل یا اداره اجرای ثبت می‌باشد از طریق دفترخانه اسناد رسمی صورت می‌گیرد. نحوه پذیرش و اقدام نسبت به درخواست اجرائیه از دفاتر اسناد رسمی مطابق شیوه‌نامه‌ای است که به تصویب رئیس سازمان ثبت خواهد رسید.^{۱۹}

ج- در مورد مهریه و تعهداتی که ضمن ثبت ازدواج و طلاق و رجوع شده نسبت به اموال منقول و سایر تعهدات (به‌استثنای غیرمنقول) از دفتری که سند را تنظیم کرده است و نسبت به اموال غیرمنقول که در دفتر املاک به ثبت رسیده است از دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند.

د- در مواردی که موجب علت عدم وصول وجه قبوض اقساطی تخلیه مورد اجاره را بخواهد باید به دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند مراجعه نماید.

✓ اجرای اسناد لازم‌الاجراء، طبق طبق مقررات آیین‌نامه اجرای اسناد انجام می‌شود.

✓ مهم: اجرای مفاد اسناد لازم‌الاجراء با اداره ثبت محل تنظیم سند است.

✓ چنانچه سند ثبت‌شده راجع به دیون و اموال منقول و املاک ثبت‌شده و یا املاک مورد وثیقه و اجاره مشمول قانون روابط مالک و مستأجر باشد اعم از اینکه مورد، ثبت شده یا نشده باشد، درخواست اجرای مفاد آن از دفترخانه‌ای که سند را ثبت کرده است به عمل می‌آید و مرجع صدور اجرائیه نسبت به این قبیل اسناد، دفترخانه تنظیم‌کننده سند است. یعنی مثلاً برای استیفاء دین یا اخذ مال منقول یا تخلیه ملک ثبت‌شده مورد معامله باید به دفترخانه ثبت‌کننده سند مراجعه و از آن دفترخانه درخواست صدور اجرائیه نمود.

✓ در مورد مهریه و تعهداتی که ضمن ثبت ازدواج و طلاق و رجوع شده، مرجع صدور اجرائیه، نسبت به اموال منقول دفتر تنظیم‌کننده سند ازدواج و طلاق و غیرمنقول دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند است. اگر موضوع لازم‌الاجراء، مهریه یا تعهداتی که ضمن قبالة نکاحیه یا طلاق‌نامه یا رجوع‌نامه شده است باشد، در صورتی که راجع به مال منقول باشد درخواست صدور اجرائیه از دفتر ازدواج یا طلاق که سند را ثبت کرده است به عمل می‌آید و مرجع صدور اجرائیه دفتر ازدواج یا طلاق مربوطه است و اگر مربوط به اموال غیرمنقول ثبت‌شده در دفتر املاک باشد درخواست اجرائیه باید از دفترخانه اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند بشود و اگر مربوط به اموال غیرمنقول ثبت‌نشده باشد باید به دادگاه صالح مراجعه شود.

مطابق نظریه مشورتی شماره ۷/۳۲۰۵ - ۹۰/۵/۲۴ سند ازدواج نسبت به مبلغ مهریه، سند لازم‌الاجراء است و با عنایت به بند ج ماده ۲ این آیین‌نامه با تقاضای زوجه، دفترخانه ازدواج مربوطه مکلف به صدور اجرائیه است و قید عندالاستطاعه بودن مهریه در سند ازدواج مانع صدور اجرائیه ثبتی نیست. صدور دستور ممنوع‌الخروج کردن زوج بابت مهریه در اجرای ثبت نیز تابع شرایط مندرج در ماده ۲۰۱ این آیین‌نامه است و فرقی در عندالمطالبه یا عندالاستطاعه بودن مهریه در ماده یادشده پیش‌بینی نشده است.

^{۱۹} از «شیوه‌نامه پذیرش درخواست اجرای مفاد اسناد لازم‌الاجراء از طریق دفاتر اسناد رسمی» در اولین آزمون سردفتری سال ۱۴۰۳ سوال طرح شد.

- ✓ **مهم:** مرجع صدور اجرائیه در مورد اسناد معاملات املاک **ثبت نشده** دادگاه صالحه می‌باشد. چنانچه سند راجع به **ملک ثبت نشده** باشد و موضوع آن **وثیقه یا اجاره مشمول قانون روابط مالک و مستأجر نباشد**، دفترخانه تنظیم کننده سند نمی‌تواند نسبت به آن اجرائیه صادر نماید و دینفع باید به دادگاه عمومی صالح مراجعه کند.
- ✓ وزارت نیرو نمی‌تواند برای وصول قبوض آب‌بها و برق و ... از مصرف کننده، درخواست صدور اجرائیه نماید؛ اما در مورد اسناد عادی و وام‌های پرداختی شرکت‌های تعاونی روستایی عشایری و صیادی به اعضاء، قابلیت درخواست صدور اجرائیه وجود دارد.
- ✓ شخصی در یک سند رسمی متعهد می‌شود در قبال تألیف یک کتاب داستان مبلغ ۲۰۰ میلیون تومان به مؤلف بپردازد پس از تألیف کتاب، متعهد با ذکر ایراداتی از انجام تعهد خودداری می‌کند. دارنده سند رسمی برای اجرای مفاد سند می‌تواند به اداره ثبت محل رجوع کند.
- ✓ مرجع صدور اجرائیه نسبت به املاکی که در رهن قرار می‌گیرد، دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند است.
- ✓ نسبت به رأی کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری‌ها و چک بلامحل که در گواهی عدم پرداخت صحت امضاء صاحب حساب گواهی شده است اجرائیه ثبتی صادر می‌شود.
- ✓ در مورد معاملات با حق استرداد، بستانکار می‌تواند از دفترخانه اسناد رسمی تنظیم کننده سند درخواست صدور اجرائیه نماید.
- ✓ در مورد چک‌های صادره عهده بانک‌ها پس از صدور گواهی عدم پرداخت، اظهارنامه مطالبه هزینه‌های مشترک آپارتمان‌ها با انقضای ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه و سند رسمی انتقال خانه یا تعهد تحویل در زمان معین و انقضای مهلت، امکان صدور اجرائیه ثبتی وجود دارد.
- ✓ درخواست صدور اجرائیه برای اجرای چک، از اداره ثبت محلی که بانک طرف حساب صادرکننده چک در آن محل واقع است به عمل می‌آید.
- ✓ درخواست صدور اجرائیه برای اظهارنامه موضوع ماده ۱۰ مکرر اصلاحی قانون تملک آپارتمان‌ها باید به اداره ثبت محل (محلی که آپارتمان در آن است) تسلیم شود.
- ✓ تقاضای صدور اجرائیه بابت مطالبات سازمان بیمه‌های اجتماعی موضوع ماده ۳۵ قانون بیمه‌های اجتماعی باید از اداره ثبت محل به عمل آید.
- ✓ بدهی‌هایی که طبق تصمیم کمیسیون ماده ۷۷ شهرداری تشخیص شود طبق مقررات اسناد لازم‌الاجرا به وسیله اداره ثبت قابل وصول است، اجرای ثبت مکلف است بر طبق تصمیم کمیسیون مزبور به صدور اجرائیه و وصول طلب مبادرت نماید.
- ✓ در خصوص کلیه معاملات رهنی و شرطی راجع به اموال منقول و غیرمنقول، در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر در سند رهنی، بدهی را نپردازد، طلبکار می‌تواند درخواست صدور اجرائیه جهت وصول طلب خود را از دفترخانه تنظیم کننده سند بنماید.
- ✓ صدور اجرائیه نسبت به سند رسمی‌ای که موضوع آن «منجز» باشد و مورد تقاضای صدور اجرائیه باشد میسر است و نسبت به موضوعات «غیرمنجز» و «مشروط» و «معلق» نمی‌توان اجرائیه صادر کرد و باید برای اثبات شرط در دادگاه عمومی صالح اقامه دعوا نمود. با توجه به شرطی که گفتیم، نسبت به اسناد زیر که رسمی یا در حکم اسناد رسمی است می‌توان اجرائیه صادر نمود:
 - ۱: اسناد رسمی نسبت به دیون و اموال منقول؛ ۲: اسناد پرداخت خسارت از سوی شرکت‌های بیمه (در مواردی که طبق قانون بیمه اجباری خسارات وارده به شخص ثالث در اثر حوادث ناشی از وسایل نقلیه مصوب ۱۳۹۵ بیمه‌گر حق رجوع به مسبب حادثه یا قائم مقام قانونی وی را دارد)؛ ۳: اسناد مربوط به مطالبات و پرداخت‌های خسارت صندوق تأمین خسارت‌های بدنی؛ ۴: اسناد رسمی نسبت به املاک ثبت شده؛ ۵: اسناد رسمی نسبت به مورد وثیقه و اجاره اعم از ثبت شده و نشده؛ ۶: قبوض اقساطی ثبتی؛ ۷: مهریه مذکور در قبالة نکاحیه رسمی؛ ۸: تعهداتی که ضمن ثبت «ازدواج» و «طلاق» و «رجوع» شده است؛ ۹: چک‌های صادره بر عهده بانک‌ها؛ ۱۰: قراردادهای بانکی که در اجرای قانون عملیات بانکی بدون ربا منعقد می‌شود و اسناد عادی گیرندگان وام از بانک کشاورزی و ۱۱: موضوع ماده ۱۰ قانون تملک آپارتمان‌ها.

ماده ۳ - تقاضانامه طبق فرم مخصوص تنظیم می‌شود و باید شامل نکات زیر باشد:

- ۱ - نام، نام خانوادگی، شماره شناسنامه، محل صدور آن، نام پدر، تاریخ تولد، کد ملی، محل اقامت درخواست کننده اجرائیه یا نماینده قانونی او و شماره دفترخانه‌ای که سند در آن ثبت شده و یا قبوض اقساطی صادر گردیده است.

۲ - نام، نام خانوادگی، شماره شناسنامه، محل صدور، نام پدر، تاریخ تولد، کد ملی، محل اقامت متعهد و در صورت فوت متعهد، نام و مشخصات ورثه او. هرگاه بین ورثه، محجور یا غایب وجود داشته باشد باید نام و مشخصات نماینده قانونی محجور یا غایب معین گردد و متعهدله یا نماینده قانونی او موظف است ورثه متعهد را معرفی و در این مورد احتیاجی به تسلیم گواهی حصر وراثت نیست. در صورت عجز متعهدله از معرفی ورثه، دفترخانه و اجرای ثبت تکلیفی نخواهد داشت.

۳ - موضوعی که اجرا [ء] آن تقاضا شده است، اگر راجع به چگونگی اجرای مورد درخواست توضیحی دارد باید قید کند.

۴ - تصریح به مطالبه خسارت تأخیر تأدیه در مورد بانک‌ها و مراجعی که قانوناً حق دریافت آن را دارند.

۵ - شماره و تاریخ مستند درخواست صدور اجرائیه.

تبصره - هرگاه درخواست اجرا از طرف وکیل یا مدیر شرکت یا ولی یا قیم یا سایر نمایندگان قانونی متعهدله به عمل آمده باشد باید مدارکی که سبب متقاضی را محرز بدارد پیوست شود و اگر اختیار انجام تعهد با متعهدله باشد با توجه به ماده ۲۲۶ قانون مدنی باید اخطار یا اظهارنامه رسمی را نیز که طی آن، مطالبه به عمل آمده، پیوست درخواست‌نامه کند.

ماده ۴ - بستانکار با وثیقه باید در تقاضانامه صدور اجرائیه از دفترخانه نکات ذیل را بنویسد:

۱ - میزان اصل طلب.

۲ - میزان سود.

۳ - حق بیمه که بستانکار طبق شرط سند پرداخت کرده باشد.

۴ - میزان خسارت تأخیر تأدیه تا روز درخواست اجرائیه و از تاریخ مزبور به بعد طبق مقررات مربوطه.

تبصره - محاسبه سود و خسارت تأخیر تأدیه فی مابین متعهد و متعهدله (در مورد بانک‌ها و مراجعی که قانوناً حق دریافت آن‌ها را دارند) تا تاریخ صدور اجرائیه انجام می‌شود و بعد از آن با اداره ثبت مربوطه است.

ماده ۵ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) (بسیار مهم) - سردفتر پس از احراز شرایط قانونی صدور اجرائیه و احراز هویت و صلاحیت درخواست‌کننده، مکلف است نسبت به ورود و تکمیل اطلاعات در سامانه اجرا اقدام، مدارک و مستندات مربوط را به سند الکترونیکی تبدیل و به انضمام اجرائیه صادره حداکثر ظرف ۴۸ ساعت از طریق سامانه مذکور، به اداره اجرای ثبت محل ارسال و اصول مدارک و مستندات را ضبط و بایگانی نماید.

تبصره ۱ - هرگاه سردفتر در صدور اجرائیه با اشکالی روبرو شود باید از صدور آن خودداری کرده و ظرف ۲۴ ساعت با طرح صریح اشکال، از ثبت محل استعلام و کسب تکلیف نماید.

تبصره ۲ - صدور اجرائیه فقط نسبت به تعهدات حال‌شده‌ای که در سند لازم‌الاجرا منجزاً قید شده باشد و اجرای آن در صلاحیت اداره ثبت باشد، امکان‌پذیر است.

تبصره ۳ - (به موجب اصلاحیه آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۹۸ رئیس قوه قضاییه نسخ شده است.)

✓ وظیفه دفتر اسناد رسمی در مورد تقاضای صدور اجرائیه، صدور اجرائیه و اعلام به مدیون و ارسال اجرائیه به ثبت محل است. اقدام دفترخانه پس از صدور اجرائیه، اعلام مراتب به مدیون و ارسال اجرائیه به ثبت محل است.

✓ مرجع رفع اشکال برای صدور اجرائیه توسط دفاتر اسناد رسمی، ثبت اسناد و املاک محل است.

✓ تعداد نسخ اجرائیه، خواه توسط دفاتر اسناد رسمی و خواه توسط اداره ثبت تنظیم و صادر گردد، باید دو برابر تعداد متعهدین یا متعهد و یا صاحبان وثیقه، به علاوه یک نسخه باشد.

✓ مطابق آیین‌نامه قانون دفتر اسناد رسمی و تبصره ۲ ماده ۵ آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی، ورقه اجرائیه را فقط نسبت به موضوعاتی می‌توان صادر کرد که در سند منجزاً ذکر شده باشد، بنابراین نسبت به موضوعات غیرمنجز و مشروط و معلق نمی‌توان اجرائیه صادر کرد و باید برای اثبات تحقق شرط در دادگاه صلاحیتدار اقامه دعوا نمود.

✓ **بسیار مهم:** سردفتر پس از احراز شرایط قانونی صدور اجرائیه و احراز هویت و صلاحیت درخواست‌کننده، مکلف است نسبت به ورود

و تکمیل اطلاعات در سامانه اجرا، اقدام کند و مدارک را حداکثر ظرف ۴۸ ساعت از طریق سامانه مذکور به اداره اجرای ثبت محل ارسال کند. سردفتر باید مستندات مربوط را به «سند الکترونیکی» تبدیل کند. هرگاه سردفتر در صدور اجرائیه با اشکالی روبه‌رو شود باید از صدور آن خودداری کرده و ظرف ۲۴ ساعت با طرح صریح اشکال از ثبت محل استعلام و کسب تکلیف کند.

ماده ۶ - نسبت به معاملات املاک یک نسخه اجرائیه از دفترخانه اضافه صادر می‌شود که به وسیله مسئول اجرا به ثبت محل ارسال می‌گردد و ثبت محل مکلف است ظرف سه روز، وضع ثبتی ملک و حدود و مشخصات آن را به اجرا اطلاع دهد و تا وصول این اطلاع جز ابلاغ اجرائیه اقدامی نمی‌شود.

ماده ۷ - هرگاه احدی از ورثه قبل از صدور اجرائیه، دین مورث خود را پرداخت نماید، پرداخت کننده به عنوان قائم مقام طلبکار می‌تواند علیه سایر وراثت نسبت به سهم الارث آنان مبادرت به صدور اجرائیه نماید.

ماده ۸ - دفاتر اسناد رسمی نیز مکلف‌اند در موقع صدور اجرائیه هر نوع سند لازم‌الاجرا، صدور اجرائیه را در ملاحظات ثبت مربوطه با ذکر تاریخ قید و امضاء نمایند.

ماده ۹ - در صورتی که متعهد فوت کند، هریک از ورثه می‌تواند با ارائه [۱] گواهینامه فوت و [۲] شناسنامه، وراثت خود را اثبات کرده و درخواست صدور یا تعقیب اجرائیه مورث خود را در سهم الارث خود بکند ولی پس از اجرا [ی] اجرائیه وجه یا مال مورد تعهد به اداره ثبت سپرده می‌شود و تسلیم آن به ورثه موکول به ارائه [۱] گواهی حصر وراثت و [۲] مفاسا حساب مالیاتی خواهد بود.

ماده ۱۰ - در اسناد وثیقه هرگاه دارنده حق استرداد (اعم از بدهکار اصلی یا منتقل‌الیه) با قید حق بستانکار و ذکر تاریخ انقضاء مدت اسناد با جلب رضای بستانکار حق استرداد خود را واگذار کند اجرائیه باید علیه آخرین منتقل‌الیه صادر و تعقیب گردد.

✓ مهم: در صورت واگذاری حق استرداد به شخص ثالث، اجرائیه علیه آخرین منتقل‌الیه (و نه بدهکار اصلی) صادر و تعقیب می‌گردد.

ماده ۱۱ - هرگاه اجرائیه قبل از اعلام ورشکستگی متعهد صادر و به او ابلاغ و اقدامات اجرائی انجام شده باشد و حکم بدوی ورشکستگی فسخ و این حکم قطعی شود، نیازی به تجدید عملیات قانونی انجام‌شده قبلی نیست.

ماده ۱۲ - با ادعای گم‌شدن قبوض اقساطی اجرائیه صادر نخواهد شد.

ماده ۱۳ - اجرای ثبت باید اجرائیه‌های واصله را به ترتیب تاریخ وصول در دفتر مخصوص ثبت کند.

✓ در مواردی که موعد سند مقتضی نشده باشد، مورد رهن آزاد و حق عینی بستانکار به حق ذمی تبدیل می‌شود و مطالبه وجه و صدور اجرائیه برای وصول آن موکول به انقضای مدت مذکور در سند معامله خواهد بود.

✓ هرگاه مازاد مورد وثیقه به نفع غیر بازداشت باشد، در صورت اعراض از رهن، بازداشت مازاد به اصل تبدیل می‌شود.

فصل سوم - ابلاغ

ماده ۱۴ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است زیرساخت و سامانه مناسب برای ارسال ابلاغ به صورت الکترونیکی به طرفین پرونده، وکلا، نمایندگان قانونی، کارشناسان رسمی و دیگر اشخاص مرتبط با پرونده اجرایی [را] ایجاد نماید.

تبصره ۱ - تمامی ابلاغ‌های مرتبط با پرونده اجرا به نحو الکترونیک از طریق سامانه مذکور، انجام خواهد شد. کلیه اشخاص حقیقی یا حقوقی مرتبط با پرونده اجرایی موظف‌اند نسبت به ثبت نام در این سامانه اقدام نمایند. رؤیت اوراق اجرایی، با ثبت زمان و سایر جزئیات، ذخیره می‌شود و کلیه آثار ابلاغ واقعی بر آن مترتب می‌گردد. وصول الکترونیکی اوراق اجرایی به حساب کاربری مخاطب و ورود به سامانه از طریق حساب کاربری و رؤیت اوراق از این طریق، ابلاغ محسوب و به منزله رسید است.

تبصره ۲ - هر شخص جهت دریافت حساب کاربری مستقیماً یا از طریق دفاتر اسناد رسمی، ازدواج و طلاق به سامانه درگاه خدمات مشتریان مراجعه می‌کند. تأیید و نهایی شدن ثبت نام نیازمند احراز هویت است. احراز هویت می‌تواند از طریق مراجع فوق‌الذکر و با هزینه مشتریان صورت گیرد. میزان حق الزحمه توسط سازمان تعیین می‌شود.

ماده ۱۵ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - در صورتی که از مخاطب شماره تلفن همراه یا پست الکترونیکی در دسترس نباشد، ابلاغنامه مطابق مقررات قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی در اقامتگاه وی ابلاغ و در ابلاغنامه مقرر می‌گردد "مخاطب موظف است جهت ثبت نام و دریافت حساب کاربری اقدام و کلیه ابلاغ‌های بعدی از طریق سامانه ابلاغ انجام خواهد شد".

در صورت ابلاغ واقعی، ابلاغ‌های بعدی و پیوست‌های مربوط صرفاً از طریق سامانه انجام و در صورتی که ارسال پیوست‌های ابلاغیه به صورت الکترونیکی ممکن نباشد، امر ابلاغ به وسیله ابلاغنامه انجام می‌شود.

الف - در مورد شرکت‌ها اوراق اجرائی به مدیر شرکت یا دارنده حق امضاء و در صورت انحلال شرکت به مدیر یا مدیران تصفیه ابلاغ می‌شود چنانچه اشخاص مزبور از رویت یا امضاء اجرائیه امتناع نمایند، مأمور مراتب را شخصاً و کتباً گواهی می‌کند اگر اشخاص فوق در محل حضور نداشته باشند اوراق اجرائی حسب مورد به اقامتگاه شرکت یا نشانی مدیر و یا مدیران تصفیه طبق آگهی انحلال شرکت الصاق خواهد شد.

ب - در مورد وزارتخانه‌ها و ادارات دولتی و سازمان‌های وابسته به دولت و مؤسسات عمومی و شهرداری‌ها و بنیاد و نهادهای، اوراق اجرائی مستقیماً به وسیله پست سفارشی برای مسئول وزارتخانه یا اداره یا سازمان یا مؤسسه، یا شهرداری فرستاده می‌شود. در این صورت پس از گذشت ده روز از تاریخ تسلیم اوراق اجرائی به پست با رعایت مواد مقرر در آیین دادرسی مدنی اجرائیه ابلاغ شده محسوب است.

ج - اگر محل اقامت متعهد سند، اداره دولتی یا سازمان‌های وابسته به آن و یا شهرداری، معین شده باشد اجرائیه در همان محل وفق مقررات ابلاغ می‌شود.

د - در صورتی که نشانی متعهد صندوق پستی باشد یک برگ اجرائیه [به] وسیله پست سفارشی به صندوق پستی ارسال می‌شود و از تاریخ تسلیم به پست پس از گذشت ده روز اجرائیه ابلاغ شده محسوب می‌شود.

ه - در اسنادی که اقامتگاه متعهد پست الکترونیک نیز قید شده باشد، ابلاغ اجرائیه در اداراتی که از سیستم رایانه استفاده می‌نمایند از طریق ارسال به پست الکترونیک صورت می‌گیرد. در این صورت پس از گذشت ۴۸ ساعت از تاریخ ارسال اجرائیه ابلاغ شده محسوب می‌شود.

تبصره ۱ - در موارد موضوع تبصره ۱ ماده ۶۸ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی، اوراق اجرایی به حساب کاربری مراجع مندرج در تبصره ۱ ماده مذکور ارسال می‌گردد. اشخاص یادشده مسئول اجرای ابلاغ بوده و موظف‌اند ظرف ده روز از تاریخ دریافت، نتیجه ابلاغ اوراق را از طریق سامانه موضوع این آیین‌نامه به واحد اجرا اعاده نمایند. برای اجرای مفاد این ماده با هماهنگی مراجع مذکور، حساب کاربری مخصوص ایجاد و از آن طریق اقدام می‌شود.

تبصره ۲ - در صورتی که مخاطب در بازداشتگاه یا زندان یا مؤسسات کیفری باشد، ابلاغ علاوه بر حساب کاربری مخاطب به حساب کاربری زندان، بازداشتگاه یا مؤسسه محل نگهداری زندانی نیز ارسال می‌گردد. مراجع مذکور مسئول اجرای ابلاغ برابر مقررات خواهند بود و موظف‌اند نتیجه ابلاغ اوراق را از طریق سامانه ابلاغ به واحد اجرا ارسال نمایند و در صورتی که مخاطب فاقد حساب کاربری باشد، مراجع فوق‌الذکر موظف‌اند همکاری لازم را جهت ایجاد حساب کاربری وی معمول دارند.

ماده ۱۶ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - در ابلاغ الکترونیکی، مخاطب نمی‌تواند اظهار بی‌اطلاعی کند؛ مگر اینکه ثابت نماید به لحاظ عدم دسترسی یا نقص در سامانه یا سیستم الکترونیک ابلاغ یا شبکه مخابراتی از مفاد ابلاغ مطلع نشده است. خودداری از مراجعه به سامانه ابلاغ، به منزله استنکاف از قبول اوراق اجرایی بوده و ابلاغ محسوب می‌گردد.

ماده ۱۷ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - در صورت هرگونه تغییر اطلاعات ثبت شده در سامانه مذکور از قبیل تغییر آدرس یا نام یا تلفن همراه و مانند آن، اشخاص موظف‌اند تغییرات ایجادشده را بلافاصله در سامانه مذکور ثبت نمایند.

تبصره (الحاقی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - چنانچه محل اقامت مخاطب، خارج از حوزه ثبتی مرجع صادرکننده ابلاغنامه باشد، ابلاغنامه به صورت الکترونیکی به حوزه ثبتی مربوط ارسال می‌گردد تا حداکثر ظرف ده روز از تاریخ دریافت، نسبت به

ابلاغ آن اقدام نماید. در این صورت، واحد ابلاغ‌کننده موظف است کیفیت و نتیجه امر ابلاغ را در سامانه، ثبت و نسخه دوم ابلاغنامه را بایگانی نماید. اطلاعاتی که در سامانه ابلاغ راجع به کیفیت و جزئیات ابلاغ ثبت می‌شود معتبر بوده و برای واحد اجرا کافیست.

ماده ۱۸ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - در صورت مجهول‌المكان بودن مخاطب و عدم دسترسی به حساب کاربری وی، ابلاغ اوراق اجرایی و سایر آگهی‌های مرتبط با عملیات اجرا، از طریق درج آگهی در سایت آگهی‌های سازمان و یکی از روزنامه‌های الکترونیکی کثیرالانتشار به تشخیص سازمان انجام و ضمناً در ابلاغ قید می‌گردد که مخاطب موظف است جهت ثبت نام و دریافت حساب کاربری اقدام نماید.

✓ مهم: در صورتی که محل اقامت متعهد در سند قید نشده و احراز اقامت وی میسر نباشد، نحوه ابلاغ اینگونه خواهد بود: در صورت مجهول‌الملك بودن مخاطب و عدم دسترسی به حساب کاربری وی، ابلاغ اوراق اجرایی و سایر آگهی‌های مرتبط با عملیات اجرا از طریق درج آگهی در سایت آگهی‌های سازمان و یکی از روزنامه‌های الکترونیکی کثیرالانتشار به تشخیص سازمان انجام می‌شود.

تبصره (الحاقی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - هرگاه متعهد قبل از صدور اجراییه فوت شود و درخواست صدور اجراییه علیه ورثه به عمل آید، اجراییه در اقامتگاه مورث به آنان ابلاغ واقعی می‌گردد. در صورتی که ابلاغ واقعی در محل مزبور به هریک از آنان میسر نگردد و متعهد نیز نتواند اقامتگاه او را به ترتیبی که در ابلاغ واقعی میسر گردد، تعیین نماید، ابلاغ اجراییه به وسیله درج در سایت رسمی آگهی‌های سازمان ثبت و یکی از روزنامه‌های الکترونیکی به عمل خواهد آمد.

ماده ۱۹ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - سازمان ثبت موظف است کیفیت و جزئیات ابلاغ الکترونیکی را در سامانه ابلاغ ذخیره و از طریق سامانه اجرا در اختیار واحد اجرا قرار دهد. چنانچه از مخاطب شماره تلفن همراه یا پست الکترونیکی در دسترس باشد؛ اقدامات مذکور به نحو الکترونیک به اطلاع مخاطب می‌رسد.

تبصره - در مواردی که امکان ابلاغ الکترونیکی میسر نباشد و امر ابلاغ به مأمور محول گردد؛ سازمان ثبت می‌تواند از مأمورین شرکت پست یا شرکت‌های غیردولتی برابر مقررات استفاده نماید. در مورد افراد مقیم در خارج از کشور، ابلاغیه به وسیله دفتر نظارت بر اجرای اسناد رسمی سازمان ثبت به وزارت امور خارجه ارسال می‌شود تا طبق مقررات ابلاغ نمایند.

ماده ۲۰ - هرگاه متعهد صغیر یا محجور باشد اجرائیه و سایر عملیات اجرائی حسب مورد به ولی یا قیم او ابلاغ می‌شود. فصل چهارم - ترتیب اجرا

ماده ۲۱ - از تاریخ ابلاغ اجرائیه، متعهد باید ظرف ده روز، مفاد آن را به موقع اجرا بگذارد یا ترتیبی برای پرداخت دین خود بدهد یا مالی معرفی کند که اجرای سند را میسر گرداند.

اگر خود را قادر به اجرای مفاد اجرائیه نداند باید ظرف همان مدت صورت جامع دارائی خود را به مسئول اجرا بدهد و اگر مالی ندارد صریحاً اعلام کند. بدهکاری که در مدت مذکور قادر به پرداخت دین خود نبوده مکلف است هر موقع که متمکن از پرداخت تمام یا قسمتی از بدهی خود گردد آن را بپردازد.

تبصره (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - ادارات اجرای ثبت مکلفند بلافاصله با تشکیل پرونده اجرایی الکترونیکی نسبت به شناسایی و توقیف اموال و دارایی‌های متعهد از طریق بانک‌های اطلاعاتی سازمان ثبت و سایر دستگاه‌ها که به هر نحو اطلاعاتی در مورد اموال اشخاص دارند، اقدام نمایند. مقررات این ماده، مانع از توقیف اموالی که از سوی بستانکار به منظور تعقیب اجرائیه و استیفای طلب معرفی می‌شود، نخواهد بود.

✓ مهم: متعهد باید ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه، آن را به موقع اجراء بگذارد.

ماده ۲۲ - قیمت مالی که برای بازداشت معرفی می‌شود باید متناسب با دین بوده و نیز بلامانع بودن آن جهت استیفای موضوع لازم‌الاجراء از هر جهت محرز باشد.

ماده ۲۳ - معرفی مطالبات از طرف متعهد در صورت قبول متعهد اشکال ندارد هرچند که مطالبات مؤجل باشد.

ماده ۲۴ - ثالث می‌تواند مال خود را برای اجرا [ای] اجرائیه معرفی کند. در این صورت، پس از بازداشت از طرف اجرا

معرفی کننده، حق انصراف ندارد. معرفی مال ثالث به توسط مدیون سند وکالتاً از جانب مالک در صورت دلالت صریح وکالت‌نامه رسمی بر این امر منعی ندارد، در این صورت پس از بازداشت مال، موکل حق ندارد تقاضای استرداد مال مورد بازداشت را بنماید.

✓ بدهکار می‌تواند مال شخص ثالث را برای اجراء معرفی نماید به شرط آنکه از او وکالت‌نامه رسمی که صریحاً دلالت بر این اختیار مدیون نماید داشته باشد.

ماده ۲۵ - معرفی مال از طرف بدهکار یا ثالث مانع از تقاضای بازداشت اموال دیگر مدیون از طرف متعهدله نخواهد بود مشروط به اینکه فروش آن آسان‌تر باشد، در این صورت پس از بازداشت، معادل آن از اموالی که قبلاً بازداشت شده است رفع بازداشت می‌شود، این تقاضا از طرف متعهدله فقط برای یک مرتبه تا قبل از انتشار آگهی مزایده پذیرفته خواهد شد.

ماده ۲۶ - در صورتی که مال به آسانی قابل فروش باشد نمی‌توان آن را به مال دیگر تبدیل کرد مگر به رضای ذینفع.
ماده ۲۷ - متعهدله می‌تواند قبل از انقضاء مدت مذکور در ماده ۲۱ این آیین‌نامه تقاضای تأمین طلب خود را از اموال متعهد بکند در این صورت، اجراء، بلافاصله پس از ابلاغ اجرائیه، معادل موضوع لازم‌الاجراء را از اموال متعهد بازداشت می‌کند.
✓ چنانچه متعهدله اجرائیه ثبتی در موقع درخواست صدور اجرائیه تقاضای تأمین طلب خود را از اموال مدیون بنماید اجرای ثبت پس از ابلاغ اجرائیه بلافاصله معادل موضوع لازم‌الاجراء را از اموال متعهد بازداشت می‌نماید.

✓ در مواردی که اجرائیه علیه متعهد سند لازم‌الاجراء صادر می‌شود در صورتی که از طرف نام‌برده یا قائم‌مقام وی مالی معرفی نشود یا دسترسی به اموال آن‌ها نباشد، متعهدله می‌تواند تقاضای ممنوع‌الخروجی متعهد از اداره اجرا بنماید، در این صورت، با توجه به ماده ۱۷ قانون گذرنامه مصوب ۱۳۵۱ اقدامات لازم از طریق اداره گذرنامه جهت ممنوع‌الخروج نمودن متعهد صورت می‌گیرد و فقط پس از اجرای مفاد سند یا رضایت کتبی متعهدله امکان رفع ممنوعیت وجود دارد. با این حال، چنانچه شخص ممنوع‌الخروج بنا به ضرورت بخواهد از کشور خارج شود، این درخواست فقط یک بار و برای مسافرت به مدت حداکثر ۶ ماه مشروط به اینکه خود یا اشخاص ثالث ملکی را جهت تضمین مراجعت مدیون به کشور معرفی نمایند، پذیرفته می‌شود. در صورتی که ملک مذکور در رهن یا بازداشت نباشد پس از ارزیابی توسط کارشناس رسمی و قطعیت آن، بازداشت تا در صورت عدم مراجعت مدیون بدون رعایت مستثنیات دین، مزایده و مطالبات بستانکار و هزینه‌های اجرایی از محل آن وصول شود. (بند ۲۲۲ مجموعه بخش‌نامه‌های ثبتی و بخش‌نامه شماره ۲۰۴۱-۶۶/۹/۱۷)

ماده ۲۸ - اگر اجرائیه بر تسلیم عین منقول صادر شده باشد و تا ده روز پس از ابلاغ، متعهد آن را تسلیم نکند مأمور اجرا عین مزبور و منافع آن را (در صورتی که اجرائیه بر منافع نیز صادر شده باشد) به متعهدله تسلیم کرده قبض رسید خواهد گرفت مگر اینکه مال در تصرف غیر بوده و متصرف نسبت به عین یا منافع آن دعوی مالکیت کند که در این صورت، مأمور اجرا متعرض آن نمی‌شود و متعهدله می‌تواند به دادگاه مراجعه کند.

اگر اجرائیه بر تسلیم مال غیر منقول ثبت شده صادر شده باشد و متصرف نسبت به منافع آن به استناد حکم دادگاه یا سند رسمی صادر از مالک (که تاریخ آن مقدم بر سند متعهدله باشد) دعوی حق کند مال با رعایت حقوق و تصرفات مستند به حکم یا سند رسمی تحویل متعهدله داده می‌شود متعهدله در صورتی که معترض باشد می‌تواند به دادگاه مراجعه کند.

✓ مثال: اگر موضوع اجرائیه تسلیم اتومبیلی باشد که در تصرف غیر بوده و متصرف نسبت به عین یا منافع آن ادعای مالکیت کند در این صورت، مأمور اجراء متعرض آن مال نمی‌شود و ذینفع می‌تواند به دادگاه مراجعه نماید.

ماده ۲۹ - هرگاه موضوع اجرائیه عین معین منقول بوده و به آن دسترسی نباشد یا مال کلی در ذمه بوده و متعهد از انجام تعهد امتناع ورزد یا مثل آن در خارج یافت نشود متعهدله می‌تواند بهای روز اجرا تعهد را بخواهد در این مورد، رئیس ثبت محل، بهای مزبور را به وسیله کارشناس رسمی تعیین و از متعهد خواهد گرفت، مگر اینکه در سند ترتیب دیگری بین طرفین مقرر شده باشد که طبق آن عمل می‌شود.

✓ مهم: هرگاه موضوع اجرائیه عین معین منقول بوده و به آن دسترسی نباشد یا مثل آن در خارج یافت نشود متعهدله می‌تواند بهای روز اجرای تعهد را بخواهد.

ماده ۳۰ - برگ‌های اجرائیه که از حوزه‌ای به حوزه دیگر ارجاع می‌شود، رئیس ثبت محل مکلف است طبق مقررات این آیین‌نامه اقدام کند.

ماده ۳۱ - در هر مورد که نیابت اجرائی طبق ماده ۳۰ این آیین‌نامه داده می‌شود، ثبت نیابت‌دهنده مادام که از نتیجه اقدام ثبت مرجوع‌الیه مطلع نشده نباید عملیات اجرائی را خود تعقیب کند و باید مترصد اقدامات مورد نیابت باشد ولی اگر متعهدله مالی را از متعهد معرفی نماید و برای ثبت نیابت‌دهنده احراز شود که موضوع نیابت توسط ثبت مرجوع‌الیه انجام نگردیده توقیف مال معرفی شده اشکال قانونی ندارد و در این صورت به ثبت مرجوع‌الیه مراتب را بلافاصله اطلاع خواهد داد تا دیگر اقدامی از این جهت به عمل نیآورد.

ماده ۳۲ - ادارات ثبت نمی‌توانند نیابت اجرائی از اداره تصفیه یا مدیر تصفیه یا اجرائیات دارائی و اجرای احکام دادگاه بپذیرند ولی مراجع مذکور در حدود مقررات و وظایف و صلاحیت خود می‌توانند توقیف املاک و مطالبات و دریافت سپرده‌های ورشکسته و متعهد را از ادارات ثبت بخواهند.

ماده ۳۳ - شخصی که در اجرا از بدهی متعهد، ضمانت می‌کند باید از عهده آن برآید در صورت خودداری، مسئول اجرا مورد ضمانت را به درخواست متعهدله برابر مقررات استیفا خواهد کرد.

ماده ۳۴ - در موردی که اجرائیه برای انجام تعهدی از قبیل تعمیر بنا، قنات، یا تکمیل ساختمان یا بنای جدید یا غرس اشجار و امثال آن، صادر شده و متعهد پس از ابلاغ اجرائیه اقدام به انجام آن ننماید، اداره ثبت، متعهد را الزام به انجام تعهد یا پرداخت هزینه‌های لازم برای انجام آن می‌نماید، اگر متعهد اقدام نکند متعهدله می‌تواند با اطلاع اداره ثبت به هزینه خود تعهد مزبور را انجام دهد و اگر کیفیت انجام تعهد یا تعیین میزان هزینه آن محتاج به نظر کارشناس باشد، اداره ثبت یک نفر کارشناس رسمی برای تعیین کیفیت انجام تعهد یا هزینه آن تعیین خواهد کرد و حق الزحمه کارشناس به میزان مناسبی جزء سایر هزینه‌ها از متعهدله توسط اجرای ثبت دریافت می‌گردد و متعهدله حق دارد کلیه هزینه‌ها را از متعهد توسط اجرای ثبت مطالبه و دریافت نماید.

ماده ۳۵ - در مواردی که متعهد قبوض اداره دارائی و شهرداری را راجع به مالیات و عوارض قانونی و یا فیش بانکی که حاکی از تأدیة بدهی به حساب بانکی متعهدله باشد و یا حکم دادگاه را که مشعر بر برائت او باشد ارائه دهد اداره ثبت یا اجرا باید وجوه پرداختی را محسوب و مفاد حکم را اجرا کند و در مورد فیش بانکی تأییدیة آن را از بانک بخواهد.

ماده ۳۶ - هرگاه در سند برای تأخیر انجام تعهد، وجه التزام معین شده باشد مطالبه وجه التزام مانع مطالبه اجرا [ی] تعهد نمی‌باشد ولی اگر وجه التزام برای عدم انجام تعهد مقرر شده باشد متعهدله فقط می‌تواند یکی از آن دو را مطالبه کند.

✓ بسیار مهم: هرگاه برای تأخیر تعهد «وجه التزام» معین شده باشد، متعهدله می‌تواند هم تعهد و هم وجه التزام را مطالبه نماید اما اگر در سندی «وجه التزام» برای عدم انجام تعهد مقرر شده باشد، در این صورت، متعهدله فقط می‌تواند یکی از آن دو (یا وجه التزام یا انجام تعهد) را مطالبه کند.

ماده ۳۷ - حق الوکاله وکیل در صورت دخالت در تمام اقدامات اجرائی تا مرحله وصول طبق قرارداد منعقد بین طرفین و حداکثر تا میزان مصرح در آیین‌نامه اصلاحی قانون وکالت در صورت تقاضای ذینفع قابل مطالبه و وصول است و در مورد اسناد وثیقه همان مورد وثیقه جوابگوی حق الوکاله نیز خواهد بود.

ماده ۳۸ - ابراء ذمه مدیون نسبت به خسارت یا قسمتی از اصل مانع از صدور اجرائیه و ارزیابی و مزایده تمام مورد وثیقه نخواهد بود و در صورت عدم شرکت خریدار در مزایده و واگذاری مورد وثیقه به دائن، مبلغ ابراء شده به مدیون مسترد یا به حساب سپرده ثبت تودیع می‌گردد.

✓ ابراء ذمه مدیون نسبت به خسارت یا قسمتی از اصل دین مانع از صدور اجرائیه و ارزیابی و مزایده تمام وثیقه نخواهد بود.

ماده ۳۹ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - در مواردی که مال معرفی شده از طرف بستانکار دارای سابقه بازداشت باشد، بازداشت‌کننده مزاد می‌تواند تمام دیون و هزینه‌های قانونی بازداشت‌کنندگان مقدم و حقوق دولتی را در صندوق ثبت

تودیع و تقاضای توقیف مال و استیفای حقوق خود را از آن بنماید؛ در غیر این صورت، با تقاضای هر یک از بازداشت‌کنندگان مؤخر اداره ثبت مکلف است بلافاصله به بستانکار مقدم اخطار تا نسبت به درخواست ادامه عملیات اجرایی اقدام نماید. چنانچه ظرف پنج روز از تاریخ اخطار ابلاغ مذکور بازداشت‌کننده مقدم، اقدامی ننماید، اداره ثبت با حفظ حقوق بستانکار مقدم نسبت به مزایده اقدام خواهد نمود. در صورت وجود خریدار، در جلسه مزایده پس از کسر مطالبات پرونده اجرایی مقدم از محل وجوه حاصل از مزایده، باقی‌مانده مبلغ به بستانکار مؤخر پرداخت خواهد شد. در صورت عدم وجود خریدار با کسر سهم بستانکار مقدم، باقی‌مانده به بستانکار مؤخر واگذار می‌شود.

تبصره - در کلیه پرونده‌های اجرایی که مورد مزایده به بستانکار واگذار می‌شود، بدهکار می‌تواند تا قبل از تنظیم و امضای سند انتقال اجرایی اموال یا تحویل مال منقول، حسب مورد اقدام به پرداخت بدهی خود نماید. در این صورت خسارت تأخیر تأدیه برای مراجعی که قانوناً حق دریافت آن را دارند تا روز پرداخت وجه در صندوق ثبت، محاسبه و وصول خواهد شد. (این تبصره به موجب مصوبه شماره ۹۰۰۰/۶۹۵۹۷/۱۰۰ مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۱۱ رییس قوه قضاییه حذف شده است)

ماده ۳۹ مکرر - در کلیه پرونده‌های اجرایی که مال مورد مزایده به بستانکار واگذار می‌شود، بدهکار می‌تواند ظرف دو ماه از تاریخ مزایده حسب مورد اقدام به پرداخت بدهی خود نماید. در این صورت، خسارت تأخیر تأدیه برای مراجعی که قانوناً حق دریافت آن را دارند تا روز پرداخت وجه در صندوق ثبت محاسبه و وصول خواهد شد. این زمان برای واحدهای تولیدی تا قبل از تنظیم و امضاء سند انتقال اجرایی اموال یا تحویل مال منقول است. حکم ماده شامل کلیه پرونده‌های اجرایی جاری می‌باشد. (الحاقی به موجب مصوبه شماره ۹۰۰۰/۶۹۵۹۷/۱۰۰ مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۱۱ رییس قوه قضاییه)

ماده ۴۰ - هزینه آگهی، دستمزد کارشناس، حق الحفاظه، حق الاجرا و حق مزایده نسبت به اموال منقول و غیر منقول و سایر هزینه‌های قانونی به عهده متعهد می‌باشد و مانند اصل طلب وصول می‌شود.

در هر مورد که نتوان این هزینه‌ها را از متعهد وصول کرد متعهدله باید آن را پرداخت نماید در این صورت پس از فروش مال یا وصول طلب، به موجب همان اجرائیه وصول و به متعهدله داده شود.

فصل پنجم - بازداشت اموال منقول

ماده ۴۱ - بازداشت اموال متعهد به تقاضای متعهدله صورت می‌گیرد و مأمور اجرا با حضور نماینده دادستان و در صورت لزوم با حضور مأمور نیروی انتظامی و با معرفی متعهدله اقدام به بازداشت اموال متعلق به متعهد می‌نماید و حاضر نبودن متعهد یا بستگان و خادمینش و نیز بسته بودن محلی که مال در آن است مانع بازداشت مال نیست.

ماده ۴۲ - در صورتی که دین و متفرعات تا سی میلیون ریال ارزش داشته باشد و مال معرفی شده حسب الظاهر بیش از مبلغ مزبور به تشخیص مأمور اجرا ارزش نداشته باشد، بدون نظر کارشناس از اموال مدیون بازداشت خواهد کرد. در غیر این صورت، مأمور اجرا در موقع بازداشت اموال، نظر کارشناس رسمی را جلب خواهد کرد و از اموال متعهد معادل طلب و یک تا دو عشر اضافه بازداشت می‌کند؛ اگر مال مورد بازداشت غیر قابل تجزیه و بیش از میزان مذکور فوق باشد تمام آن بازداشت می‌شود.

تبصره - چنانچه مأمور اجرا نتواند ارزش مال را تعیین نماید از خبره محلی استفاده می‌شود.

✓ در صورتی «دین و متفرعات بیش از سی میلیون ریال ارزش داشته باشد» مأمور اجراء در موقع بازداشت مال منقول معرفی شده، نظر کارشناس رسمی را جلب خواهد کرد.

ماده ۴۳ - اموالی که باید بازداشت شود در همان جایی که هست بازداشت می‌شود در صورت لزوم به جای محفوظی نقل می‌گردد. در هر حال باید مال بازداشت شده به حافظ سپرده شود، در صورت عدم توافق متعهدله در انتخاب حافظ انتخاب او با مأمور اجرا است.

✓ شخص حافظ به توافق طرفین انتخاب می‌گردد و اگر تراضی حاصل نشد به وسیله مأمور اجراء انتخاب می‌شود.

ماده ۴۴ - کسی که مال بازداشت شده را به عنوان حافظ دریافت می‌کند به اعتراض او به بازداشت پس از قبول مال به عنوان حافظ در ادارات ثبت ترتیب اثر داده نخواهد شد.

ماده ۴۵ - حافظ باید به قدر امکان دارائی داشته باشد و حتی المقدور بدون نقل مال مورد بازداشت به جای دیگر تعهد

حفاظت مال را بکند.

تبصره - مأمور اجرا اگر در انتخاب حافظ واجد شرایط امانت و شرایط دیگر راجع به امین تقصیر کند، با حافظ متضامناً مسئول خواهد بود.

ماده ۴۶ - مأمور اجرا نمی‌تواند بدون تراضی کتبی طرفین اموال بازداشت‌شده را به اشخاص زیر بسپارد:

الف - به اقوام و اقربای خود تا درجه سوم از طبقه دوم.

ب - به متعهدله و متعهد و همسر آنان و به اشخاصی که با متعهد و یا متعهدله قرابت نسبی یا سببی تا درجه سوم از طبقه دوم دارند و به مخدوم یا خدمه آنان مگر اینکه شخص دیگری برای حفظ اموال بازداشت‌شده پیدا نشود.

ماده ۴۷ - مأمور اجرا یک نسخه از صورت‌مجلس اموال بازداشت‌شده را به حافظ داده و ذیل صورت‌مجلس رسید می‌گیرد. مأمور اجرا به تقاضای متعهد یا متعهدله یک نسخه از صورت‌مجلس اموال را به آنان می‌دهد.

ماده ۴۸ - حافظ حق مطالبه حق الحفاظه (اعم از کرایه محل و غیره) را متناسب با ارزش مال مورد بازداشت دارد. تشخیص تناسب با رئیس ثبت محل می‌باشد و اگر تعلق مال مورد حفاظت به شخص ثالث احراز شود پرداخت حق الحفاظه به عهده معرفی‌کننده است.

در مورد تعیین حق الحفاظه می‌توان از نظر کارشناس رسمی استفاده کرد.

ماده ۴۹ - اگر عملیات اجرائی پایان یابد و صاحب مال از دریافت آن امتناع ورزد و مراجعه نکند و حافظ هم راضی به ادامه حفاظت نباشد، رئیس ثبت محل از طریق مزایده اقدام به فروش آن نموده و به هر مبلغی که خریدار پیدا کند، به فروش رسانیده و ثمن را در صندوق ثبت بنام مالک آن واریز و از آن محل حق الحفاظه پرداخت می‌شود این موضوع بایستی قبل از مزایده طی اخطاری به صاحب مال ابلاغ شود.

ماده ۵۰ - حافظ در صورت مطالبه مال از طرف اداره ثبت باید آن را تحویل دهد، در صورت امتناع یا تقصیر، ضامن است و در حکم مدیون اصلی است و اداره ثبت معادل مال بازداشت‌شده را از دارائی حافظ استیفا خواهد کرد و در صورت ضرورت تغییر حافظ به نظر رئیس ثبت می‌باشد.

ماده ۵۱ - هرگاه مال بازداشت‌شده منافع داشته باشد، حافظ باید آن را حفظ و حساب آن را هم بدهد. هرگاه حفاظت مستلزم هزینه فوری قبل از کسب اذن از اداره ثبت باشد حافظ می‌تواند از مال خود داده و با تسلیم مدارک به اداره ثبت احتساب کند یا به تشخیص خود و اطلاع و تأیید مسئول اجرا در صورت داشتن منافع از محل منافع موجود در غیر این صورت قسمتی از مال مورد حفاظت را صرف نگهداری مابقی کند.

ماده ۵۲ - در صورتی که بخواهند قسمتی از مال متعهد را بازداشت نمایند و متعهد یا بستگان او غایب باشند باید از بقیه اموال صورت جامعی با قید کلیه مشخصات برداشته و نیز اگر بخواهند مال بازداشت‌شده را از محلی که اموال دیگر متعهد در آنجاست خارج کنند، باید متعهدله شخص معتبری را برای حفاظت سایر اموال متعهد به اجرا معرفی کند.

ماده ۵۳ - بازداشت منافع جایز است.

ماده ۵۴ - بازداشت حقوق مدیون نسبت به سرقفلی جایز است لکن مزایده آن به لحاظ رعایت منافع اشخاص ثالث جایز نیست در صورت بازداشت منافع یا سرقفلی مراتب به اداره ثبت محل جهت ثبت در دفاتر بازداشتی و ابلاغ آن به دفاتر اسناد رسمی مربوطه اعلام می‌گردد.

✓ در اسناد لازم‌الاجرا، بازداشت حقوق مدیون نسبت به سرقفلی جایز است لکن مزایده آن جایز نیست.

ماده ۵۵ - بازداشت حقوق مدیون نسبت به سرقفلی و منافع مانع از این نیست که اگر مال دیگری از متعهد یافت شود به تقاضای ذینفع بازداشت گردد. در این صورت هرگاه مال بازداشت‌شده معادل طلب بستانکار باشد از حقوق رفع بازداشت خواهد شد.

ماده ۵۶ - هرگاه چند بستانکار علیه یک نفر اجرائیه صادر کند آنکه به نفع او بازداشت در تاریخ مقدم صورت گرفته است نسبت به وصول طلب از مورد بازداشت حق تقدم دارد.

تبصره - اگر اجرائیه‌های متعدد علیه متعهد صادر شده باشد و بستانکاران در یک روز درخواست بازداشت اموال متعهد را

بنمایند، پس از بازداشت، مال مورد بازداشت بین بستانکاران به نسبت طلب آنان قسمت می‌شود.

✓ هرگاه در اجرای اسناد رسمی، چند نفر علیه یک نفر اجرائیه صادر کنند در صورتی که قسمتی از مطالبات وصول شود، حق تقدم پرداخت، متعلق به شخصی است که مقدم بازداشت کرده است.

ماده ۵۷ - قرارداد خصوصی برخلاف ترتیب مذکور در ماده ۵۶ این آیین‌نامه و تبصره آن نسبت به ثالث اعتبار ندارد.

ماده ۵۸ - در مورد ماده ۵۶ مذکور تفاوتی نمی‌کند که اجرائیه‌های متعدد از ثبت صادر شده باشد یا اجرا [ی] دادگاه و ثبت و یا از سایر مراجع قانونی که حق توقیف مال مدیون را دارند.

✓ مرجع صادرکننده اجرائیه مهم نیست و فقط کافیست آن مرجع، حق توقیف مال به موجب قانون را داشته باشد و در این صورت، آن شخصی که بازداشتش اول بوده، مقدم می‌باشد و به همین ترتیب بعدی‌ها.

ماده ۵۹ - هرگاه مدیون سند ذمه‌ای، از ثالثی طلب با وثیقه داشته باشد بازداشت آن طلب نزد ثالث مذکور جایز است. در این صورت بازداشت‌کننده، قائم‌مقام طلبکار با وثیقه شده و از حقوق دارنده وثیقه طبق مقررات اسناد وثیقه استفاده خواهد کرد.

✓ بازداشت حقوق مدیون نسبت به سرقتی، منافع و طلب با وثیقه مدیون سند ذمه‌ای از ثالث، جایز است.

ماده ۶۰ - در اجرای اسناد ذمه‌ای علیه ورثه متوفی بازداشت اموال ورثه با رعایت ماده ۲۲۶ قانون امور حسبی جایز است مگر اینکه وارث، ترکه را رد کرده باشد و رد ترکه با رعایت مادتين ۲۴۹ و ۲۵۰ قانون امور حسبی محرز و انجام شده باشد.

✓ ورثه ملزم نیستند غیر از ترکه چیزی به بستانکاران بدهند و اگر ترکه برای ادای تمام دیون کافی نباشد ترکه مابین تمام بستانکاران به نسبت طلب آنها تقسیم می‌شود، مگر اینکه ورثه، ترکه را بدون شرط قبول کرده باشند. وفق ماده ۲۴۸ قانون امور حسبی، «در صورتی که ورثه، ترکه را قبول نمایند، هر یک مسئول ادای تمام دیون به نسبت سهم خود خواهند بود مگر اینکه ثابت کنند دیون، زاید بر ترکه بوده یا ثابت کنند که پس از فوت متوفی، ترکه، بدون تقصیر آنها تلف شده و باقی‌مانده ترکه برای پرداخت دیون کافی نیست که در این صورت نسبت به زاید از ترکه مسئول نخواهند بود.» و مطابق با ماده ۲۴۹ قانون امور حسبی «وارثی که ترکه را رد می‌کند باید کتباً یا شفاهاً به دادگاه اطلاع دهد.» در نهایت، مستنداً به ماده ۲۵۰ قانون امور حسبی «وارثی که ترکه را رد می‌کند باید کتباً یا شفاهاً به دادگاه اطلاع دهد.»

ماده ۶۱ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) (بسیار مهم) - مستثنیات دین بدهکار به شرح ذیل است:

الف - منزل مسکونی که عرفاً در شأن مدیون در حالت اعسار او باشد.

ب - اثاثیه مورد نیاز زندگی که برای رفع حوائج ضروری مدیون و افراد تحت تکفل وی لازم است.

ج - آذوقه موجود به قدر احتیاج مدیون و افراد تحت تکفل وی برای مدتی که عرفاً آذوقه ذخیره می‌شود.

د - کتب و ابزار علمی و تحقیقاتی برای اهل علم و تحقیق متناسب با شأن آنها.

ه - وسایل و ابزار کار کسبه، پیشه‌وران، کشاورزان و سایر اشخاص که برای امرار معاش ضروری آنها و افراد تحت تکفلشان لازم است.

و - تلفن مورد نیاز مدیون.

ز - مبلغی که در ضمن عقد اجاره به موجر پرداخت می‌شود، مشروط بر اینکه پرداخت اجاره‌بها بدون آن موجب عُسر و حَرَج گردد و عین مستأجره مورد نیاز مدیون بوده و بالاتر از شأن او نباشد.

تبصره ۱ - چنانچه منزل مسکونی مدیون بیش از نیاز و شأن عرفی او در حالت اعسار بوده و مال دیگری از وی در دسترس نباشد و مشاراً لیه حاضر به فروش منزل مسکونی خود تحت نظارت مرجع اجراکننده رأی نباشد به تقاضای بستانکار به وسیله مرجع اجراکننده با رعایت تشریفات قانونی به فروش رفته و مازاد بر قیمت منزل مناسب عرفی، صرف تأدیه دیون مدیون خواهد شد، مگر اینکه استیفای دین به طریق سهل‌تری مانند استیفا از محل منافع بخش مازاد منزل مسکونی مدیون یا انتقال سهم مشاعی از آن به شخص ثالث یا بستانکار امکان‌پذیر باشد که در این صورت، دین از طرق مذکور استیفا خواهد شد.

تبصره ۲ - چنانچه به حکم قانون مستثنیات دین تبدیل به عوض دیگری شده باشد، مانند اینکه مسکن به دلیل قرارگرفتن

- در طرح‌های عمرانی تبدیل به وجه گردد، یا در اثر از بین رفتن، عوضی دریافت شده باشد، وصول دین از آن امکان‌پذیر است، مگر اینکه محرز شود مدیون قصد تهیه موضوع نخستین را دارد.
- تبصره ۳ - در صورت فوت مدیون، دیون از کلیه اموال به‌جامانده از او بدون استثناء چیزی، استیفاء می‌شود.
- ✓ منزل مسکونی که عرفاً در شأن مدیون در حالت اعسار او باشد طبق آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا، جزء اموالی است که از مستثنیات دین محسوب می‌شود.
- ✓ قبل از اصلاحات سال ۱۳۹۸، چنانچه بر تشخیص مأمور اجراء و نتیجه عمل اجرایی پیرامون اموال مشمول و یا مستثنی از دین و متناسب بودن و مورد نیاز بودن یا نبودن اموال مزبور اعتراض و شکایتی وارد می‌شد رسیدگی به این اعتراض و حل اختلاف در آن مورد با رئیس اداره ثبت اسناد و املاک محل بود، اما در اصلاحات ماده ۶۱ در سال ۱۳۹۸، این موضوع به سکوت برگزار شده است.
- ماده ۶۲ - بازداشت اموال متعلق به شهرداری‌ها و وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی که درآمد و مخارج آن‌ها در بودجه کل کشور منظور می‌گردد با رعایت قانون نحوه پرداخت محکوم‌به دولت و عدم تأمین توقیف اموال دولتی مصوب ۱۳۶۵/۸/۱۵ و قانون راجع به منع توقیف اموال منقول و غیر منقول متعلق به شهرداری‌ها مصوب ۱۳۶۱/۲/۱۴ صورت می‌گیرد.
- ماده ۶۳ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) (مهم) - بازداشت مال منقول فاقد سند رسمی که جهت استیفای دین بستانکار معرفی یا شناسایی شده، لکن در تصرف غیر است و متصرف نسبت به آن ادعای مالکیت می‌کند، ممنوع است.
- ماده ۶۴ - قبل از بازداشت اموال باید صورتی مرتب شود که در آن اسامی و توصیف کلیه اشیاء بازداشت شده نوشته شود و در صورت لزوم کیل و وزن و عدد اشیاء معین شود و در مورد طلا و نقره آلات هرگاه عیار آن‌ها معین باشد در صورت مجلس قید می‌گردد و در جواهر، عدد و اندازه و صفات و اسامی آن‌ها معین می‌شود.
- در کتب، اسم کتاب و مُصَنَّف [نویسنده] و تاریخ طَبْع [چاپ] - در تصویر و پرده‌های نقاشی، موضوع پرده و طول و عرض آن‌ها و اسم نقاش اگر معلوم باشد - در نوع مال التجاره، تعداد عدل تصریح می‌شود.
- در سهام و کاغذهای قیمتی، عدد و قیمت اصلی و نوع آن‌ها در صورت مجلس معین می‌شود و همچنین در صورت ریز اشیاء، نو یا مستعمل بودن آن‌ها باید قید گردد.
- تبصره ۱ - عدد و کیل و وزن باید با تمام حروف نوشته شود و صورت مجلس باید به امضاء و مهر مأمور اجرا برسد.
- تبصره ۲ - اگر در صورت ریز اشیاء، سهو و اشتباهی به عمل آید در آخر صورت تصریح و به امضاء مأمور اجرا و حاضرین می‌رسد. تراشیدن و پاک کردن و نوشتن بین سطرها ممنوع است.
- تبصره ۳ - حتی المقدور صورت مجلس روی برگ‌های چاپی تنظیم خواهد شد.
- ماده ۶۵ - مازاد احتمالی مال مورد وثیقه یا توقیف شده قابل بازداشت است، مأخذ محاسبه مازاد احتمالی جمع ارقام ذیل است:
- الف - اصل طلب سود و خسارت تأخیر با رعایت ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت و سایر مقررات مربوطه.
- ب - حق مزایده (حق حراج).
- ج - حق الاجرا.
- ه - حق الوکاله اگر جزء قرارداد مذکور در سند باشد.
- و - حق بیمه و سایر هزینه‌هایی که بستانکار با وثیقه (و کسی که اصل ملک در مقابل طلب او توقیف شده است) پرداخته و برابر مقررات این آیین‌نامه، حق وصول آن را از متعهد دارد.
- ماده ۶۶ - هرگاه نسبت به اشیائی که بازداشت می‌شود اشخاص ثالث اظهار حقی نمایند مأمور اجرا اسم مدعی و چگونگی اظهار را قید می‌کند.
- ماده ۶۷ - در مواردی که متعهد له و متعهد دادسرا و گواهان حاضر باشند، صورت ریز اشیاء به امضای آن‌ها نیز می‌رسد و هرگاه امتناع از امضاء نمایند مراتب در صورت جلسه قید می‌گردد.
- ماده ۶۸ - اشخاص مذکور در ماده قبل می‌توانند ایرادات خود را در باب صورت مجلس تنظیم شده به مأمور اجرا اظهار نمایند، مأمور اجرا، آن اظهارات را با جهات رد و قبول آن در صورت مجلس قید می‌نماید.

ماده ۶۹ - هرگاه اموال منقول در جای محفوظ و معین باشد مأمور اجرا مدخل آن را بسته و مهر و موم می‌نماید و هرگاه اشیاء در جای محفوظ و معینی نباشد به هرکدام از اشیاء، کاغذی الصاق کرده و مهر می‌کند، متعهدله و متعهد نیز می‌توانند پهلوی مهر مأمور اجرا را مهر نمایند.

ماده ۷۰ - هرگاه طول مدت بازداشت، باعث فساد بعضی از اشیاء شود از قبیل فرش و پارچه‌های پشمی و غیره، اشیاء مزبور را باید جدا کرده طوری بازداشت نمایند که بتوان سرکشی و مراقبت نمود.

ماده ۷۱ - هر یک از متعهدله و متعهد که موقع عملیات بازداشت حاضر باشد و ایرادی ننماید دیگر حق شکایت از اقدامات مأمور اجرا را نخواهد داشت.

ماده ۷۲ - هرگاه متعهد یکی از زوجین باشد که در یک خانه زندگی می‌نماید؛ از اثاث البیت آنچه که عادتاً مورد استعمال زنانه است، ملک زن و آنچه عادتاً مورد استعمال مردانه است، ملک شوهر و مابقی، مشترک بین زوجین محسوب خواهد شد مگر اینکه خلاف ترتیب فوق ثابت شود.

ماده ۷۳ - هرگاه مالی که بازداشت می‌شود بین متعهد و شخص یا اشخاص دیگر مشاع باشد شرکت بین آنان به نحو تساوی فرض می‌شود مگر اینکه خلاف آن ثابت شود.

✓ هرگاه مال مورد بازداشت بین متعهد و ثالث (شخص دیگری) مشاع باشد، شرکت بین آنها به میزان مساوی محاسبه می‌شود، مگر خلاف آن ثابت شود.

فصل ششم - بازداشت اموال نزد شخص ثالث

ماده ۷۴ - هرگاه متعهدله اظهار نماید که وجه نقد یا اموال منقول متعهد نزد شخص ثالثی است آن اموال و وجوه تا اندازه‌ای که با دین متعهد و سایر هزینه‌های اجرائی برابری کند بازداشت می‌شود و بازداشت‌نامه به شخص ثالث ابلاغ واقعی و نیز به متعهد هم طبق مقررات ابلاغ می‌شود اعم از اینکه شخص ثالث، شخص حقیقی یا حقوقی و اعم از اینکه دین او حال باشد یا مؤجل.

✓ شخص ثالث چه حقیقی باشد یا حقوقی و اعم از اینکه دین او حال باشد یا مؤجل، به اظهار متعهدله، وجه نقد یا اموال منقول متعهد در نزد شخص ثالث بازداشت می‌شود.

ماده ۷۵ - هرگاه ثالث مذکور در ماده قبل مصونیت سیاسی داشته باشد ارسال بازداشت‌نامه از طریق دفتر نظارت و هماهنگی اجرای اسناد رسمی سازمان ثبت صورت خواهد گرفت.

ماده ۷۶ - ابلاغ بازداشت‌نامه به شخص ثالث او را ملزم می‌کند که وجه یا اموال بازداشت‌شده را به صاحب آن ندهد و الا معادل آن وجه یا قیمت آن اموال را اداره ثبت از او وصول خواهد کرد این نکته در بازداشت‌نامه باید قید شود.

ماده ۷۷ - هرگاه مال بازداشت‌شده نزد شخص ثالث وجه نقد یا طلب حال باشد شخص مزبور باید آن را به صندوق ثبت سپرده و رسید بگیرد.

ماده ۷۸ - هرگاه شخص ثالثی که مال یا طلب حال متعهد نزد او بازداشت شده است از تأدیه آن امتناع ورزد بازداشت اموال او مطابق مقررات این آیین‌نامه خواهد بود.

ماده ۷۹ (مهم) - هرگاه شخص ثالث، مُنْکِر وجود تمام یا قسمتی از وجه نقد یا اموال منقول دیگری نزد خود باشد باید ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ بازداشت‌نامه به شخص او مراتب را به رئیس ثبت اطلاع دهد و الا مسئول پرداخت وجه و یا تسلیم مال خواهد بود و اداره ثبت، آن وجه را وصول و یا آن مال را از او خواهد گرفت.

✓ در عملیات اجرایی، شخص ثالثی که مُنْکِر وجود تمام یا قسمتی از وجه نقد یا اموال منقول دیگری نزد خود باشد، وظیفه دارد از تاریخ ابلاغ بازداشت‌نامه، ظرف پنج روز مراتب را به رئیس ثبت اطلاع دهد.

ماده ۸۰ - در صورتی که شخص ثالث مُنْکِر وجود مال یا طلب متعهد نزد خود باشد و در ظرف مدت مقرر در ماده فوق بعد از ابلاغ بازداشت‌نامه اطلاع دهد عملیات اجرائی نسبت به او متوقف می‌شود و متعهدله می‌تواند برای اثبات وجود وجه و مال یا طلب نزد شخص ثالثی که منکر آن بوده به دادگاه صالح مراجعه کند و یا از اموال دیگر متعهد، استیفا طلب خود را بخواهد.

- تبصره - در مواردی که وجود مال یا طلب نزد شخص ثالث به موجب سند رسمی محرز باشد صرفاً انکار شخص ثالث مانع از تعقیب عملیات اجرائی نسبت به او نیست.
- ماده ۸۱ - مقررات مواد فوق در صورتی نیز لازم‌الرعايه است که مال الاجاره اموال منقول یا غیر منقول متعلق به متعهد نزد مستأجر باشد در این صورت باید وجوهی که به تدریج وصول می‌شود تا استهلاک طلب متعهدله به مشاراًلیه تأدیه گردد و اگر نگهداری موقت وجوه مزبور لازم باشد باید در صندوق ثبت ایداع گردد.
- ماده ۸۲ - بازداشت هزینه سفر مأمورین دولت و حقوق و مزایای نظامیانی که در جنگ هستند، ممنوع است.
- ماده ۸۳ - از حقوق و مزایای کارکنان ادارات، سازمان‌ها و مؤسسات دولتی یا وابسته به دولت و شرکت‌های دولتی و شهرداری‌ها و بانک‌ها و شرکت‌ها و نهادهای و بنیادها و بنگاه‌های خصوصی و نظایر آن در صورتی که دارای کسان واجب‌النفقة باشند ربع والا ثلث توقیف می‌شود.
- تبصره - توقیف و کسر یک‌چهارم حقوق بازنشستگی یا وظیفه افراد موضوع این ماده جایز است مشروط بر اینکه دین مربوط به شخص بازنشسته یا وظیفه‌بگیر باشد و در مورد نیروهای مسلح طبق قوانین مربوطه به آنان اقدام می‌شود، چنانچه موضوع پیش‌بینی نشده باشد به شرح فوق اقدام می‌شود.
- ✓ بازداشت حقوق و مزایای متعهد در صورتی که دارای افراد واجب‌النفقة باشد تا میزان یک‌چهارم وگرنه یک‌سوم بلاشکال است.
- ماده ۸۴ - در مورد ماده قبل پس از ابلاغ بازداشت‌نامه به اداره متبوع مدیون یا کارگاه، رئیس اداره یا مسئول کارگاه و مسئول حسابداری (در مؤسساتی که مسئول حسابداری دارد) باید در کسر و فرستادن مبلغ بازداشت‌شده طبق تقاضا اقدام کند وگرنه برابر مقررات مسئول خواهد بود (این نکته باید در بازداشت‌نامه نوشته شود).
- تبصره - در مواردی که بستانکار برای استیفای طلب خود تقاضای بازداشت از موجودی حساب و سپرده بانکی بدهکار را می‌کند بایستی نام، نام خانوادگی و نام پدر و شماره شناسنامه و محل اقامت و شغل بدهکار و حتی المقدور شماره حساب را به نحوی که اشکالی برای بانک ایجاد نشود، در تقاضانامه ذکر کند و در بازداشت‌نامه نیز قید گردد.
- فصل هفتم - بازداشت اموال غیر منقول
- ماده ۸۵ - بازداشت اموال غیر منقول اعم از اصل و مازاد به نحوی که در مواد ۴۱ و ۴۲ این آیین‌نامه مقرر است به عمل می‌آید و مأمور اجرا صورتی که حاوی مراتب ذیل باشد روی نمونه چاپی برای اموال بازداشت‌شده ترتیب خواهد داد:
- الف - تاریخ و مفاد اجرائیه.
- ب - محل وقوع ملک در شهرستان و بلوک و بخش و کوی و کوچه و شماره ملک، اگر داشته باشد.
- ج - حدود چهارگانه ملک و توصیف اجمالی آن.
- د - مساحت تخمینی ملک.
- ه - مشخصات دیگر از قبیل این که مشتمل بر چند قسمت است در صورتی که خانه مسکونی باشد و یا مشتمل بر چند ابنیه و متعلقات است. در صورتی که ملک مزروعی باشد علاوه بر مراتب فوق باید متعلقات آن از قبیل گاو و ماشین‌آلات و توضیحات دیگری که در تسهیل فروش ملک مؤثر باشد در صورت مزبور قید شود.
- ماده ۸۶ - هرگاه حدود یا قسمتی از ملک، متنازع‌فیه باشد مراتب در صورت مجلس قید شده و تصریح می‌شود که طرف منازعه کیست و در کجا تحت رسیدگی است.
- ماده ۸۷ - اجرا مکلف است فوراً بازداشت را به متعهد ابلاغ و به ثبت محل اطلاع داده و صورت وضعیت و جریان ثبتی ملک مورد بازداشت را از اداره ثبت بخواهد، اداره نامبرده در صورتی که ملک ثبت شده باشد در دفتر املاک توقیف شده (دفتر بازداشتی) و در ستون ملاحظات دفتر ثبت املاک، بازداشت را یادداشت می‌نماید و اگر ملک به موجب دفتر املاک و محتویات پرونده ثبتی متعلق به غیر باشد و انتقال آن به متعهد محرز نباشد، ثبت محل فوراً مراتب را به اجرا اطلاع می‌دهد و اجرا از آن رفع بازداشت می‌کند.
- ماده ۸۸ - هرگاه ملک مورد بازداشت ثبت نشده باشد مطابق شقوق ذیل رفتار خواهد شد:
- ۱- هرگاه ملک مزبور از طرف متعهد تقاضای ثبت شده و طبق سند رسمی به غیر منتقل نشده باشد و یا اینکه

مجهول‌المالک باشد، بازداشت در دفتر بازداشتی قید و در پرونده ثبتی یادداشت می‌شود.

۲- هرگاه نسبت به ملک از طرف کسی دیگر تقاضای ثبت شده و به متعهد هم منتقل نشده باشد یا اینکه اساساً مورد بازداشت جزو نقاطی که به ثبت عمومی گذارده شده نباشد، مراتب به اجرا اطلاع داده می‌شود.

ماده ۸۹ - پس از ابلاغ بازداشت‌نامه به صاحب‌مال، نقل و انتقال از طرف صاحب‌مال نسبت به مال بازداشت‌شده ممنوع است و ترتیب اثر نسبت به انتقال بعد از بازداشت مادام که بازداشت باقی است، داده نمی‌شود (هرچند که انتقال با سند رسمی به عمل آمده باشد) مگر در صورت اجازه کسی که مال برای حفظ حق او بازداشت شده است که در این صورت باید اشخاص ذینفع تکلیف ادامه بازداشت ملک یا رفع آن را معین کنند.

ماده ۹۰ - بازداشت مال غیرمنقول ثبت‌نشده به نام مدیون که در تصرف مالکانه غیر است ولو اینکه متعهدله مدعی مالکیت متعهد و یا خود متعهد، مدعی مالکیت آن باشد مادام که این ادعا به موجب حکم نهایی به اثبات نرسیده ممنوع است و در مورد املاکی که در دفتر املاک به ثبت رسیده و به موجب آن، ملک متعهد شناخته می‌شود، ادعای شخص ثالث اگرچه متصرف آن باشد مسموع نبوده و آن ملک، مال متعهد شناخته شده و بازداشت می‌شود.

✓ به موجب قانون اجرای احکام مدنی توقیف مال غیرمنقول که سابقه ثبت ندارد چنانچه محکوم‌علیه در آن تصرف مالکانه دارد یا در صورتی که حکم بر مالکیت محکوم‌علیه نسبت به آن صادر شده باشد جایز است.

ماده ۹۱ - بازداشت مال غیرمنقولی که نسبت به منافع آن، تعهدی به نفع غیر نشده است مستلزم بازداشت منافع آن است مگر اینکه حاجت به بازداشت منفعت نباشد. در این صورت باید مراتب در صورت‌مجلس منعکس شود.

ماده ۹۲ - در بازداشت محصول املاک مزروعی دخالت مأمور اجرا در محصول تا موقع برداشت و تعیین سهم متعهد ممنوع است ولی مأمور اجرا باید برای جلوگیری از تفریط، نظارت و مراقبت کامل نماید.

ماده ۹۳ - در دو مورد زیر متعهد می‌تواند در ظرف مدت بازداشت، مال منقول و یا غیرمنقول بازداشت‌شده را با اطلاع مأمور اجرا بفروشد یا وثیقه بدهد.

الف - در مواردی که قبلاً و لااقل در حین وقوع معامله مبلغی را که مال برای استیفای آن بازداشت شده است نقداً تأدیه کند در این صورت پس از استیفای حق متعهدله و هزینه اجرا بلافاصله رفع بازداشت خواهد شد.

ب - در صورت رضایت کتبی متعهدله در فروش یا وثیقه‌دادن مال توسط خود متعهد.

ماده ۹۴ (مهم) - مال غیرمنقول بعد از بازداشت موقتاً در تصرف مالک باقی می‌ماند و متعهد مکلف است مال غیرمنقول را موافق صورت تحویل گرفته و مطابق آن تحویل دهد.

✓ مهم: در عملیات اجرایی بعد از بازداشت مال غیرمنقول، نحوه تصرفات اینگونه است که مال، موقتاً در تصرف مالک باقی می‌ماند.

ماده ۹۵ - در صورت بازداشت منافع مال غیرمنقول یا بازداشت محصول درو شده از نظر تعیین حافظ و سایر موارد، تابع این آیین‌نامه خواهد بود.

ماده ۹۶ - هرگاه شخص ثالث نسبت به مال بازداشت‌شده (اعم از منقول و یا غیرمنقول) اظهار حقی نماید در موارد زیر از مزایده خودداری می‌شود:

۱ - در موردی که متعهدله اعتراض شخص ثالث را قبول کند.

۲ - در موردی که شخص ثالث سند رسمی مقدم بر تاریخ بازداشت ارائه کند مبنی بر اینکه مال مورد بازداشت به او منتقل شده و یا رهن یا وثیقه طلب اوست.

۳ - در صورتی که مال قبل از تاریخ بازداشت به موجب قرار تأمین یا دستور اجرای دادگاه یا اجرای ثبت بابت طلب معترض توقیف شده باشد.

۴ - هرگاه شخص ثالث حکم دادگاه اعم از قطعی یا غیرقطعی بر حقانیت خود ارائه کند.

۵ - در صورتی که قبل از بازداشت از معترض قبول تقاضای ثبت به‌عنوان ملکیت یا وقفیت شده باشد.

۶ - در موردی که بر اثر شکایت معترض موضوع قابل طرح در هیأت نظارت یا شورای عالی ثبت تشخیص شده باشد.

در مورد بندهای ۱ و ۲ و نیز در مورد بند ۴ در صورت وجود حکم قطعی از مال رفع بازداشت می‌شود و در سایر موارد ادامه

عملیات اجرایی موکول به اتخاذ تصمیم نهائی علیه معترض در مراجع مربوط خواهد بود.

متعهدله می‌تواند از مال مورد بازداشت صرف‌نظر کرده و درخواست بازداشت اموال دیگر متعهد را بکند.

تبصره ۱ - در صورتی که هر یک از موارد مذکور در این ماده پس از انجام مزایده و قبل از صدور سند انتقال یا تحویل مال منقول تحقق یابد اداره ثبت صورت‌مجلس مزایده را ابطال و سپس به ترتیب مقرر در ماده فوق عمل خواهد کرد.

تبصره ۲ - در صورتی که مشخصات مال مورد مزایده با مفاد سند یا حکم مستند شخص ثالث تطبیق نکند اعتراض او مانع عملیات اجرایی نیست و شخص ثالث می‌تواند به دادگاه مراجعه نماید.

ماده ۹۷ - متعهدله می‌تواند ملک درخواست ثبت‌نشده متعهد را برای استیفای طلب خود معرفی کند در این صورت، پس از مزایده و انقضای مهلت قانونی، برابر مقررات جاری اداره ثبت به برنده مزایده، سند انتقال می‌دهد و در آگهی و صورت‌جلسه و سند انتقال قید می‌شود که چون در مورد ملک درخواست ثبت‌نشده اداره ثبت تکلیفی برای تحویل مورد انتقال ندارد و نیز مسئولیتی از جهت اشکالاتی که ممکن است در حین پذیرش تقاضای ثبت و یا بعد از آن از جهت اعتراض و غیره پیش آید، نخواهد داشت.

انتقال‌گیرنده برابر مقررات جاری بایستی برای درخواست ثبت مراجعه کند و باید کلیه هزینه‌های مربوط به اقدامات اجرایی را که از جهت توقیف ملک به وجود آمده بپردازد و پرونده اجرایی قبلی برابر مقررات تعقیب خواهد شد. تبصره - معرفی ملک مجهول قبل از پذیرش تقاضای ثبت از جانب متعهد قبول نمی‌شود.

فصل هشتم - ارزیابی

ماده ۹۸ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - بنا به تقاضای هریک از طرفین پرونده به منظور ارزیابی اموال بازداشت‌شده یا مورد وثیقه، رئیس ثبت یا واحد اجرا (حسب مورد) به صورت قرعه از طریق سیستم الکترونیک، یک نفر کارشناس رسمی دادگستری انتخاب می‌نماید که با مراجعه به محل نسبت به ارزیابی اقدام نماید. حضور متعهد و متعهدله هنگام ارزیابی بلامانع است. عدم حضور متعهد، بستگان یا خادمین او و نیز بسته‌بودن محل یا ممانعت از ورود به ملک، مانع از ارزیابی نیست. لذا چنانچه اجازه ورود به محل داده نشود و یا به دلیل عدم حضور صاحب مال، این امر معطل بماند و در انجام آن مانع ایجاد گردد؛ ضمن اخطار به مالک ابلاغ می‌گردد تا زمینه بازدید را فراهم نماید؛ در غیر این صورت با حضور نماینده دادستان و مأمور نیروی انتظامی نسبت به رفع مانع و یا بازکردن درب محل و ارزیابی در محل اقدام خواهد شد.

تبصره (الحاقی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - در مورد ارزیابی سهام عرضه‌شده در بورس اوراق بهادار نیاز به ارجاع امر به کارشناس رسمی نبوده و ارزش اعلامی از طرف مرجع مذکور مناط اعتبار بوده و پس از صدور دستور بازداشت از طریق اجرای ثبت، ارزیابی و مزایده آن از طریق بازار بورس اوراق بهادار به عمل خواهد آمد و مشمول دریافت حق مزایده در اجرای ثبت نخواهد بود.

ماده ۹۹ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - کارشناس مکلف است پس از ارزیابی مال، حداکثر به مدت ده روز نظر خود را به اداره اجرای ثبت اعلام کند. مراتب ارزیابی به انضمام نظر کارشناس و ذکر هزینه دستمزد کارشناسی مجدد حداکثر ظرف سه روز از طرف اجرای ثبت به طرفین ابلاغ می‌شود.

ماده ۱۰۰ - در هر مورد که از طرف متعهد یا ثالث مالی در قبال دین معرفی و بازداشت شود متعهدله می‌تواند تا قبل از انتشار آگهی مزایده، مال دیگری برای استیفای طلب خود معرفی کند مشروط به اینکه وصول طلب از این مال آسان‌تر باشد در این صورت مال معرفی شده بازداشت و ارزیابی می‌شود و معادل آن از اموال بازداشت‌شده سابق رفع بازداشت به عمل می‌آید. هزینه بازداشت و ارزیابی مجدد به عهده متعهدله است.

ماده ۱۰۱ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - هرگاه مخاطب به ارزیابی معترض باشد ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ باید کتباً اعتراض خود را با پیوست کردن قبض سپرده دستمزد کارشناسی مجدد به اجراء تسلیم دارد. در صورتی که به ترتیب مقرر فوق اعتراضی واصل نگردد، ارزیابی قطعی خواهد شد.

تبصره - دستمزد کارشناسی مجدد، به عهده معترض است. چنانچه طرفین معترض باشند، دستمزد بالمناصفه به عهده آنها خواهد بود.

ماده ۱۰۲ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - چنانچه به نظر کارشناس اعتراض نشود، رئیس ثبت یا واحد اجرا (حسب مورد) به صورت قرعه از طریق سیستم، هیأت سه نفره کارشناسی را از بین کارشناسان رسمی انتخاب می‌نماید. هیأت کارشناسی باید نظر خود را ظرف ۱۰ روز از تاریخ ارجاع اعلام نماید. نظر اکثریت اعضا در مورد ارزیابی قطعی است و در صورت عدم حصول نظر اکثریت، میانگین نظر اعضاء ملاک عمل خواهد بود. چنانچه هیأت کارشناسان نتوانند در مهلت مقرر نظر خود را اعلام نمایند، مکلفند به نحو مستدل از رئیس ثبت یا واحد اجرا تقاضای مهلت بیشتر نمایند. در این صورت، مهلت مذکور حداکثر به مدت ده روز دیگر قابل تمدید خواهد بود.

تبصره (الحاقی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - در صورتی که شش ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی اموال گذشته باشد، هر یک از طرفین پرونده می‌تواند تا قبل از انتشار آگهی مزایده، ارزیابی مجدد را به ضمیمه قبض حق الزحمه کارشناسی درخواست نماید. در این صورت، ارزیابی به هیأت سه نفره کارشناسان رسمی به انتخاب رئیس ثبت یا واحد اجرا (حسب مورد) به صورت قرعه از طریق سیستم ارجاع می‌گردد. این نظریه قطعی است.

در هر مورد که معترض از پرداخت حق الزحمه کارشناسی امتناع نماید، به درخواست وی ترتیب اثر داده نخواهد شد و ارزیابی قبلی ملاک عمل است.

ماده ۱۰۳ - دستمزد ارزیابی با در نظر گرفتن درجه علمی و تجربی کارشناس رسمی یا خبره محلی و محل ارزیابی و نوع مال ارزیابی شده و میزان کار توسط رئیس ثبت محل معین می‌شود.

فصل نهم - در وثیقه

ماده ۱۰۴ - هرگاه مورد وثیقه مال منقول باشد بستانکار می‌تواند بلافاصله بعد از ابلاغ اجرائیه، درخواست بازداشت آن را بکند.

ماده ۱۰۵ - هرگاه مالی وثیقه برای دین یا ضمانت قرار داده شود و عنوان رهن و معاملات با حق استرداد را نداشته باشد نیز کلیه مقررات اجرائی اسناد رهنی و معاملات با حق استرداد درباره آن مجری خواهد بود.

ماده ۱۰۶ - هرگاه منافع مورد وثیقه به وثیقه گیرنده به اجاره و اگذار شده باشد اجرائیه‌ای که برای وصول اجرت التمسعی صادر می‌گردد مانند اجرائیه اسناد ذمه‌ای است و متعهدله می‌تواند درخواست بازداشت سایر اموال متعهد را بکند.

ماده ۱۰۷ - در مواردی که وثیقه‌دهنده غیر از مدیون اصلی است ابلاغ اجرائیه و سایر عملیات اجرائی باید به طرفیت مالک وثیقه و مدیون جریان یابد.

ماده ۱۰۸ - در معاملات رهنی و یا با حق استرداد و وثایق حُسن انجام خدمات معامله کننده می‌تواند با قید حق بستانکار مقدم و ذکر تاریخ انقضای سند مقدم مورد معامله را برای وام‌های دیگر وثیقه یا تأمین دهد در صورت فک معامله مقدم، تمام مال مورد معامله در وثیقه بستانکاران بعدی به ترتیب تقدم قرار می‌گیرد، معاملات بعدی باید در همان دفترخانه تنظیم کننده سند مقدم واقع شود، سردفتر مکلف است وقوع معامله مؤخر را با ذکر مشخصات کامل بستانکار معامله مازاد در ملاحظات ثبت سند مقدم نیز قید کند، دارنده حق استرداد اعم از بدهکار اصلی یا منتقل‌الیه می‌تواند با قید حق بستانکار یا بستانکاران و ذکر تاریخ انقضاء مدت حق استرداد خود را واگذار کند در این صورت اجرائیه و عملیات اجرائی باید علیه آخرین منتقل‌الیه صادر و تعقیب گردد مگر اینکه مرتهن از رهن رجوع کند یا از مندرجات سند رهنی و یا سند رسمی دیگر، دفترخانه احراز کند که مقرر بین طرفین این بوده که مرتهن برای وصول طلب خود اجرائیه علیه راهن صادر کند نه منتقل‌الیه، مثل اینکه در سند رهنی شرط شود که راهن حق صلح حقوق و یا واگذاری حق استرداد را ندارد که در این قبیل موارد واگذاری حق استرداد به غیر نسبت به مرتهن مؤثر نبوده و اجرائیه علیه بدهکار اصلی و در صورت فوت علیه قائم مقام او صادر و تعقیب خواهد شد.

تبصره - تنظیم هر نوع سند بین بدهکار و یک و یا چند نفر از بستانکاران که موجب شود مدت سند تمدید گردد و یا مبلغ موضوع سند افزایش یابد بدون موافقت بقیه بستانکاران بعدی ممنوع بوده و قابل ترتیب اثر نمی‌باشد.

ماده ۱۰۹ - بستانکار معامله مؤخر می‌تواند پس از انقضای مدت سند مقدم کلیه بدهی موضوع سند مقدم را قبل از صدور اجرائیه سند مذکور پرداخت یا ایداع نماید نحوه پرداخت یا سپردن وجه و صدور گواهی و انعکاس مراتب در پرونده ثبتی

ملک به شرح مندرج در ماده ۱۴۶ این آیین‌نامه می‌باشد و دفتر تنظیم‌کننده سند، وثیقه‌بودن مال را در ازای طلب بستانکار بابت معامله مؤخر و وجوه پرداختی بابت طلب بستانکار مقدم در دفتر قید می‌نماید در این صورت صدور اجرائیه به مأخذ هر دو طلب و متفرعات آن خواهد بود.

ماده ۱۱۰- بستانکار معامله مؤخر می‌تواند قبل از فروش مال از طریق مزایده یا تنظیم سند انتقال ملک به بستانکار مقدم کلیه بدهی موضوع سند مقدم را پرداخت و یا ایداع نموده و تقاضای استیفای حقوق خود را از اداره ثبت بنماید. در این مورد، عملیات اجرایی نسبت به هر دو سند توأماً انجام می‌گیرد و در صورتی که مدت سند بستانکار مؤخر، حال نشده باشد پس از حال شدن موعد، عملیات اجرائی به ترتیب مذکور در ماده ۱۴۶ انجام خواهد شد.

ماده ۱۱۱- بعد از ابلاغ کلیه اجرائیه‌های صادره و اعاده آن، ممیز یا کارشناس اجرا مکلف است با رسیدگی لازم اگر نقصی در ابلاغ اجرائیه وجود نداشته باشد، صحت آن را روی نسخه ابلاغ‌شده گواهی و به تأیید رئیس یا معاون یا مسئول اجرا برساند.

ماده ۱۱۲- مرتهن می‌تواند مادام که دین بر ذمه رهن باقی است از رهنه اعراض کند هرگاه اعراض قبل از صدور اجرائیه باشد باید مرتهن در دفتر اسناد رسمی مربوطه حاضر شود و با ذکر توضیح در ملاحظات ثبت سند مراتب قید و به امضاء او برسد، در این صورت با توضیح موضوع اعراض اجرائیه صادر خواهد شد. اگر پس از صدور اجرائیه رهنی اعراض به عمل آید باید مراتب کتباً به اجرا اعلام و رئیس اجرا پس از احراز صحت انتساب تقاضانامه مذکور موضوع را به متعهد ابلاغ کرده و برابر مقررات اسناد ذمه‌ای عمل بنماید.

تبصره - با تنظیم صورت‌مجلس مزایده حق اعراض از رهن از مرتهن ساقط می‌گردد.

✓ عقد رهن نسبت به رهن «لازم» و نسبت به مرتهن «جایز» است و مرتهن می‌تواند تا زمانی که دین بر ذمه رهن باقی است از رهن اعراض نماید. در ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت، نحوه اعراض از رهن به آیین‌نامه مصوب رئیس قوه - یعنی همین آیین‌نامه - ارجاع داده شده و مواد ۱۱۲ و ۱۱۳ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی به این موضوع پرداخته است. اگر اعراض از رهن قبل از صدور اجرائیه باشد، در دفترخانه تنظیم‌کننده سند به عمل می‌آید و مراتب در ملاحظات ثبت سند مربوطه قید و به امضای مرتهن می‌رسد و اطلاع‌نامه فسخ نیز به اداره ثبت ارسال می‌شود. در این صورت، صدور اجرائیه با توضیح موضوع اعراض از رهن خواهد بود و اگر اعراض از رهن پس از صدور اجرائیه باشد، با اعلام کتبی موضوع از طرف مرتهن به اداره اجرا به عمل می‌آید. در این صورت نیز پس از احراز صحت انتساب تقاضانامه به مرتهن توسط رئیس اجرا، موضوع به متعهد ابلاغ شده و به دفترخانه نیز جهت قید موضوع در ستون ملاحظات ثبت مربوطه و صدور اطلاع‌نامه فسخ (فک رهن) اطلاع داده می‌شود و در هر صورت، عملیات اجرایی برابر مقررات اسناد ذمه‌ای خواهد بود؛ به عبارت بهتر، اگر در معاملات رهنی، بستانکار از رهن اعتراض نماید، عملیات اجرایی بر اساس سند ذمه‌ای ادامه می‌یابد.

ماده ۱۱۳- هرگاه اعراض از رهن در حین عملیات اجرائی باشد، اجرا مکلف است مراتب را به دفتر تنظیم‌کننده سند اعلام کند. در این مورد و نیز در موردی که اعراض در دفترخانه اسناد رسمی به عمل می‌آید دفتر اسناد رسمی اطلاع‌نامه فسخ مربوطه را به اداره ثبت ارسال خواهد داشت، اگر موعد سند منقضی نشده باشد به مجرد اعراض مورد رهن آزاد و حق عینی بستانکار به حق ذمی تبدیل می‌گردد و مطالبه وجه و صدور اجرائیه برای وصول آن موکول به انقضاء مدت مذکور در سند معامله خواهد بود. در مورد وراثت مدیون و نیز وقتی که رهن متعدد بوده و فک رهن و فسخ موکول به اداء تمام دین شده باشد اعراض از رهن باید نسبت به تمام مرهونه باشد و اعراض از رهن نسبت به سهم یک یا چند نفر از بدهکاران وقتی پذیرفته می‌شود که حق مطالبه دین بدهکارانی که از رهنه آن‌ها اعراض گردیده از سایر بدهکاران اسقاط شده باشد و هرگاه مازاد مرهونه به نفع غیر بازداشت شده باشد در صورت اعراض از رهن بازداشت مازاد به بازداشت اصل تبدیل می‌گردد.

ماده ۱۱۴- در صورتی که مازاد مال مورد وثیقه از طریق اجرای ثبت یا مراجع صالح قانونی دیگر بازداشت شود به مجرد وصول دستور بازداشت باید مراتب در دفتر بازداشتی ثبت شود و بازداشت به مجرد ابلاغ به مدیون یا ثبت مفاد آن در دفتر بازداشتی تحقق خواهد یافت و هرگاه معامله‌ای که مازاد آن بازداشت شده فسخ شود خودبه‌خود بازداشت مازاد به

اصل تبدیل خواهد شد، در هر حال مفاد بازداشت باید بلافاصله به دفتر تنظیم‌کننده سند ابلاغ و دفتر مزبور مکلف است مفاد آن را در ملاحظات ثبت معامله قید کرده و اگر سند معامله به صدور اجرائیه منتهی شده باشد مراتب را به اجرا مربوط اعلام دارد.

✓ با پرداخت بدهی، سند وثیقه‌ای توسط هر یک از بازداشت‌کنندگان مازاد، سند، فسخ و مورد معامله، آزاد می‌گردد.

ماده ۱۱۵ - هرگاه مقداری از وثیقه قبل یا بعد از صدور اجرائیه تلف شده باشد و بستانکار از مورد وثیقه عدول نکند سند وثیقه به نسبت قیمت جزئی که طبق ارزیابی باقی مانده به اعتبار خود باقی است و نسبت به مابقی طبق اسناد ذمه عمل خواهد شد.

ماده ۱۱۶ - در مواردی که موضوع وثیقه قبل از ختم عملیات اجرائی به حکم قوانین خاص به تملک ثالث درمی‌آید و یا به علت عدم تکافوی مورد وثیقه متعهد له به کل طلب خود نمی‌رسد متعهد له می‌تواند برای وصول مانده طلب طبق مقررات اجرائی راجع به اسناد ذمه از طریق اداره ثبت اقدام کند.

ماده ۱۱۷ - هرگاه مورد وثیقه واقعاً یا حکماً تلف شود، سند تابع مقررات اسناد ذمه‌ای خواهد بود.

ماده ۱۱۸ - تشخیص غیر قابل تجزیه بودن مال (منقول و غیر منقول) مورد معامله یا مورد بازداشت به عهده اجرا است.

ماده ۱۱۹ - انتقال قهری حق استرداد به وراثت بدهکار، موجب تجزیه مورد معامله نخواهد بود. هرگاه قبل از صدور اجرائیه یا قبل از خاتمه عملیات اجرائی کلیه بدهی و خسارت قانونی و حق اجرا در صورت صدور اجرائیه از ناحیه احد از وراثت مدیون در صندوق ثبت یا مرجع دیگری که اداره ثبت تعیین نماید، تودیع شود، مال مورد معامله در وثیقه وارث مزبور قرار می‌گیرد. در این مورد هرگاه هر یک از وراثت به نسبت سهم الارث بدهی خود را به وارث مزبور بپردازد، به همان نسبت از مورد وثیقه به نفع او آزاد خواهد شد.

ماده ۱۲۰ - هرگاه بعد از ابلاغ اجرائیه به مدیون وقوع فوت بدهکار مستند به مدرک رسمی اعلام شود اجرا ضمن عملیات اجرائی اطلاعیه‌ای حاوی صدور اجرائیه و اینکه عملیات اجرایی در چه مرحله‌ای است به محل اقامت مدیون متوفی الصاق می‌کند چنانچه ابلاغ اجرائیه به مدیون از طریق درج در روزنامه به عمل آمده باشد اطلاعیه موصوف یک نوبت در روزنامه کثیرالانتشار محل یا نزدیک به محل، آگهی می‌شود. در این صورت تنظیم صورت مجلس مزایده و یا تنظیم سند انتقال و همچنین ثبت ملک در دفتر املاک به نام خریدار یا بستانکار محتاج به ارائه گواهی حصر وراثت نخواهد بود در مورد فوق هرگاه مال در مزایده به فروش برسد پرداخت مازاد به وراثت موکول به ارائه گواهی حصر وراثت و گواهی دارائی است.

تبصره - در صورت فوت مدیون در خلال عملیات اجرائی ادامه عملیات موکول به معرفی ورثه از طرف متعهد له خواهد بود.

فصل دهم - در مزایده

ماده ۱۲۱ - در اجرای اسناد ذمه‌ای یا وثیقه پس از ارزیابی مال و قطعیات آن با رعایت نکات ذیل آگهی مزایده منتشر می‌گردد:

الف - آگهی مزایده اموال غیر منقول

در آگهی مزایده اموال غیر منقول نکات زیر تصریح می‌شود:

۱ - نام و نام خانوادگی مالک.

۲ - محل و حدود و مقدار و توصیف اجمالی ملک.

۳ - هرگاه واگذاری منافع در اسناد وثیقه مستند به سند رسمی و در اسناد ذمه‌ای مستند به سند رسمی یا عادی باشد خواه مدت آن منقضی شده یا نشده باشد مراتب با ذکر مال الاجاره و آخر مدت اجاره در آگهی مزایده منتشره در روزنامه و آگهی‌های الصاقی قید می‌گردد.

۴ - تعیین اینکه مورد مزایده مشاع است یا مفروز.

۵ - تعیین اینکه ملک ثبت شده است یا نه.

۶ - اشاره به اینکه پرداخت بدهی‌های مربوط به آب، برق، گاز اعم از حق انشعاب و یا حق اشتراک و مصرف در صورتی که مورد مزایده دارای آن‌ها باشد و نیز بدهی مالیاتی و عوارض شهرداری و غیره تا تاریخ مزایده اعم از اینکه رقم قطعی آن معلوم شده یا نشده باشد به عهده برنده مزایده است.

۷ - روز و محل و ساعت شروع و ختم مزایده.

۸ - قیمتی که مزایده از آن شروع می‌شود.

ب - آگهی مزایده اموال منقول

در آگهی مزایده اموال منقول نکات زیر تصریح می‌شود:

۱ - نوع اموال مورد مزایده و توصیف اجمالی آن.

۲ - روز و محل و ساعت شروع و ختم مزایده.

۳ - قیمتی که مزایده از آن شروع می‌شود.

ماده ۱۲۲ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - آگهی مزایده در یک نوبت در سایت آگهی‌های سازمان ثبت و یکی از روزنامه‌های الکترونیکی کثیرالانتشار به تشخیص سازمان منتشر و نسخه‌ای از آن تهیه و در محل وقوع مال و محل مزایده و تابلو اعلانات اداره ثبت اسناد محل الصاق می‌شود. فاصله بین انتشار آگهی در سایت سازمان تا روز مزایده نباید کمتر از ۱۰ روز و بیشتر از ۲۰ روز باشد. به محض انتشار آگهی مزایده در سایت، نسخه‌ای از آگهی مزایده صرفاً جهت اطلاع به متعهد و متعهدله ابلاغ می‌شود.

تبصره (الحاقی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - درج آگهی در سایت آگهی‌های سازمان ثبت به منزله انتشار آگهی در روزنامه کثیرالانتشار محلی است.

✓ موارد زیر در مورد آگهی مزایده اسناد لازم‌الاجرا مورد تأکید است:

در یک نوبت در روزنامه کثیرالانتشار محل منتشر می‌گردد.

فاصله انتشار آگهی تا روز مزایده نباید از ۱۵ روز کمتر باشد.

در مورد اموالی که ارزش آن کمتر از ده میلیون ریال می‌باشد و به مزایده گذاشته می‌شود، فقط آگهی الصاقی کافی است.

ماده ۱۲۳ - هرگاه مورد وثیقه چند ملک باشد که در نقاط مختلف کشور قرار دارند آگهی مزایده در همه نقاط مذکور الصاق می‌شود و در آگهی تصریح می‌گردد که جلسه مزایده در اجرای ثبت محل تنظیم سند که شهر ... است تشکیل خواهد شد.

ماده ۱۲۴ - هرگاه مال مورد مزایده بیمه باشد باید در آگهی مزایده این نکته اعلام گردد و در صورتی که مال مورد مزایده به دیگری واگذار می‌شود باید به بیمه‌گر اعلام گردد.

ماده ۱۲۵ - پس از مزایده در صورت وجود مازاد، برنده مزایده می‌تواند وجوه پرداختی موضوع فراز ۶ بند الف ماده ۱۲۱ این آیین‌نامه را از محل مازاد مذکور مسترد نماید. در صورتی که مورد مزایده به بستانکار واگذار می‌شود کلیه هزینه‌های مذکور از بستانکار دریافت و جزء مطالبات وی محسوب خواهد شد و به موجب همان اجرائیه قابل وصول است. تبصره - هرگاه آگهی مزایده برخلاف ماده ۱۲۱ الی ۱۲۴ باشد قبل از تنظیم و امضاء صورت‌مجلس مزایده به دستور رئیس ثبت آگهی تجدید می‌گردد.

ماده ۱۲۶ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - مزایده حضوری است و در یک جلسه از ساعت ۹ تا ۱۲ برگزار می‌شود. در صورتی که مال بازداشتی یا مورد وثیقه در جلسه مزایده خریدار پیدا نکند مال با دریافت حق‌الاجرا و حق مزایده به قیمتی که مزایده از آن شروع می‌شود به بستانکار واگذار می‌شود.

تبصره - چنانچه مال مورد مزایده، مازاد بر طلب داشته باشد، اداره اجرا ضمن تنظیم صورت‌جلسه برگزاری مزایده به بستانکار تفهیم می‌نماید که ظرف یک ماه نسبت به واریز مابه‌التفاوت یا واگذاری سهم مشاعی به میزان طلب، اقدام نماید. در صورت عدم حضور بستانکار مراتب مذکور طی اخطار به وی ابلاغ می‌گردد. چنانچه بستانکار اقدام به پرداخت مابه‌التفاوت یا قبول انتقال مشاعی به میزان طلب ننماید، به درخواست متعهد پس از اخذ حقوق دولتی از مازاد، حسب

مورد فک رهن یا رفع بازداشت به عمل می‌آید.

✓ در صورتی که مال بازداشتی یا مورد وثیقه در جلسه مزایده خریدار پیدا نکند، با دریافت حق الاجراء و حق مزایده به قیمتی که مزایده از آن شروع می‌شود به بستانکار واگذار می‌گردد.

ماده ۱۲۷ - اجرا علاوه بر دفاتر اداری لازم دارای دفاتر زیر خواهد بود:

دفتر مختومه و دفتر اوقات مزایده.

ماده ۱۲۸ - رئیس و کارمندان اداره ثبت محل و اجرا مباشرین فروش و نماینده دادستان حق شرکت در مزایده به عنوان مشتری به طور مستقیم یا غیر مستقیم را نخواهد داشت.

ماده ۱۲۹ - شرکت در جلسه مزایده برای عموم آزاد است و جلسه مزایده با حضور رئیس اداره یا مسئول اجرا و متصدی مزایده و نماینده دادستان تشکیل خواهد شد.

در مزایده اموال منقول مأمور اجرای مربوطه به جای مسئول اجرا یا رئیس اداره شرکت می‌نماید.

ماده ۱۳۰ - مسئول مزایده باید وقت مزایده را در پیش نویس آگهی مزایده تعیین، با قید روز و ساعت در دفتر اوقات مزایده یادداشت کند.

ماده ۱۳۱ - حق مزایده (حق حراج) طبق آیین نامه مخصوص و سایر مقررات مربوط در صورت انجام شدن مزایده دریافت و جزء درآمد عمومی به خزانه داری کل تحویل می‌شود.

ماده ۱۳۲ - مسئول یا متصدی مزایده باید وجوه حاصل از فروش را همه روزه به بانک ملی تحویل داده قبض رسید آن را با صورت فروش فوراً به اجرا تسلیم و رسید بگیرد.

ماده ۱۳۳ - کتب و رسالات و مقالات خطی صاحب اثر قابل بازداشت و مزایده نیست مگر با رضایت وی.

ماده ۱۳۴ - مزایده اموال ضایع شدنی و حیوانات که برای استیفای طلب معرفی می‌شود به دستور مسئول اجرا بلافاصله و بدون تشریفات در محل به وسیله مأمور اجرا و با حضور نماینده دادستان و نظر کارشناس رسمی یا خبره محلی به عمل می‌آید.

ماده ۱۳۵ - صورت مجلس مزایده باید به امضاء مسئولین امر و نماینده دادستان و خریدار و نیز مدیون و دائن یا نمایندگان آنان در صورت حضور برسد.

ماده ۱۳۶ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - شرکت در مزایده منوط به پرداخت ده درصد از مبلغ پایه کارشناسی به حساب سپرده ثبت و حضور خریدار یا نماینده قانونی او در جلسه مزایده است. برنده مزایده مکلف است مابه التفاوت مبلغ فروش را ظرف مدت پنج روز از تاریخ مزایده به حساب صندوق ثبت تودیع نماید و در صورتی که ظرف مهلت مقرر، مانده فروش را به حساب سپرده ثبت واریز نکند، مبلغ مذکور قابل استرداد نبوده و به حساب خزانه واریز خواهد شد. در این صورت، عملیات فروش از درجه اعتبار ساقط و مزایده تجدید می‌گردد.

تبصره (الحاقی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - فروش مال به نسیه در صورتی جایز است که متعهدله فروش به نسیه را قبول و مدیون نیز مازاد را نقداً دریافت و یا نسبت به مازاد نسیه را قبول نمایند. در هر دو صورت، خود مسئول وصول خواهند بود و حق مزایده، نقداً دریافت می‌شود.

ماده ۱۳۷ - تحویل مال منقول به کسی که برابر مقررات در مزایده برنده شده است و وصول حق الاجرا و حق مزایده و سایر حقوق قانونی و پرداخت وجه مازاد به مدیون با مسئول اجرا و دستور تهیه پیش نویس سند انتقال و ثبت و امضاء آن در دفتر اسناد رسمی طبق مقررات در مورد اموال منقول و غیر منقول با رئیس ثبت محل می‌باشد.

ماده ۱۳۸ - در موارد زیر فروش از درجه اعتبار ساقط است و باید آگهی مزایده طبق مقررات تجدید شود:

۱ - هرگاه فروش در روز و ساعت و یا محلی که در آگهی معین شده به عمل نیاید.

۲ - هرگاه بدون جهت قانونی مانع خرید کسی شوند و یا بالاترین قیمتی را که پیشنهاد شده است رد کنند.

۳ - در صورتی که مزایده بدون حضور نماینده دادسرا به عمل آید.

۴ - در صورتی که مباشرین فروش و کارمندان اداره ثبت در خرید شرکت کرده باشند.

ماده ۱۳۹ - اموال منقول پس از وصول حق الاجرا و حق مزایده بلافاصله در جلسه مزایده تحویل خریدار شده و یک نسخه از صورت مجلس مزایده به وی تسلیم می‌شود و اگر قانوناً سند انتقال اجرائی برای مال منقول لازم باشد پیش‌نویس سند انتقال تهیه می‌شود.

✓ در انتقال اجرائیه، دفترخانه عین پیش‌نویس سند انتقال واصله از اجراء را ثبت می‌نماید.

ماده ۱۴۰ - در مورد مال غیر منقول پس از انجام مزایده باید اجرا ظرف ۴۸ ساعت پرونده را فهرست و منگنه کرده پیوست گزارش برای صدور سند انتقال نزد رئیس ثبت بفرستد.

تبصره - پس از تنظیم سند انتقال اجرائی در دفتر اسناد رسمی اداره ثبت محل به درخواست خریدار یا بستانکار مکلف به تخلیه و تحویل مورد معامله طبق مقررات خواهد بود.

ماده ۱۴۱ - هرگاه بستانکار با وصول قسمتی از طلب خود تقاضای فک رهن از برخی وثایق را بنماید اداره ثبت با وصول حقوق اجرائی بر اساس میزان وصولی بستانکار مراتب را جهت فک رهن از وثایق مذکور به دفتر اسناد رسمی مربوطه اعلام می‌نماید.

ماده ۱۴۲ - در مورد معاملات رهنی هرگاه بدهکار و راهنین متعدد بوده و تاریخ ابلاغ اجرائیه به آنان متفاوت باشد برای هر یک از آن‌ها تاریخ ابلاغ مؤخر مبدأ احتساب ۱۰ روز می‌باشد.

ماده ۱۴۳ - عملیات مزایده جز در موارد ذیل متوقف نخواهد شد:

۱ - وصول حکم یا دستور موقت یا قرار توقیف عملیات اجرائی.

۲ - اعتراض به نظریه رئیس ثبت تا صدور رأی هیأت نظارت.

۳ - رأی هیأت نظارت یا شورای عالی ثبت بر ابطال عملیات اجرائی.

۴ - پرداخت کلیه مطالبات بستانکار و حقوق اجرائی.

ماده ۱۴۴ - هرگاه مورد مزایده رقبات متعدد باشد اگر برای هر یک از رقبات خریدار جداگانه پیدا شود و جمع مبلغ خرید بیشتر از طلب بستانکار باشد اقدام به فروش و تنظیم صورت مجلس خواهد شد و در صورتی که حاصل فروش بعضی از رقبات کافی برای پرداخت بدهی گردد، از تنظیم صورت مجلس مزایده نسبت به بقیه خودداری می‌شود و در این مورد بدهکار می‌تواند برای فروش یک یا بعضی از رقبات رعایت تقدم را تقاضا کند خرید در این قبیل موارد کلاً نقدی است و خریداران باید وجه نقد تحویل و یا بستانکار معادل طلب خود فروش نسبی را قبول کند که در این صورت شخصاً مسئول وصول طلب از خریدار خواهد بود.

تبصره - چنانچه مورد مزایده اموال منقول باشد، درخواست مدیون برای تقدم و تأخر فروش پذیرفته می‌شود.

ماده ۱۴۵ - در کلیه معاملات مذکور در ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت بدهکار می‌تواند با تودیع کلیه بدهی خود اعم از اصل و سود و خسارت قانونی به حساب سپرده ثبت و تسلیم مدارک تودיעی به دفترخانه تنظیم کننده سند موجبات فسخ و فک سند را فراهم کند. در صورت صدور اجرائیه، گواهی اداره اجرا مبنی بر بلامانع بودن فک و فسخ معامله ضروری خواهد بود. هر بستانکاری که حق بازداشت اموال بدهکار را دارد نیز می‌تواند کلیه بدهی موضوع سند و حقوق اجرائی را پرداخت و تقاضای استیفای حقوق خود را از اداره ثبت بنماید.

ماده ۱۴۶ - در کلیه معاملات مذکور در ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت بستانکاری که حق درخواست بازداشت اموال بدهکار را دارد و بخواهد کلیه بدهی موضوع سند و حقوق اجرائی را (در صورت صدور اجرائیه) پردازد مورد معامله در ازای هر دو بدهی و متفرعات قانونی به محض پرداخت مزبور در بازداشت خواهد بود و مراتب در دفتر بازداشتی منعکس می‌شود و در این صورت مراتب ذیل باید رعایت شود:

۱ - در صورت صدور اجرائیه با پرسش از اجرا مربوطه میزان بدهی و خسارات و حقوق اجرائی را تعیین و سپس با ایداع آن در صندوق ثبت قبض آن را به اجرا تحویل و تقاضای فسخ سند را خواهد کرد.

۲ - اجرا مکلف است در صورتی که تمامی دین و خسارات و حقوق اجرائی پرداخت شده باشد مراتب را برای فسخ سند به دفترخانه اسناد رسمی تنظیم کننده سند اعلام و به واحد ثبتی مربوطه نیز اطلاع بدهد که رقبه مورد معامله به سود

تودیع‌کننده وجه بازداشت شده است و در صورتی که پرونده اجرائی تودیع‌کننده مذکور در همان اجرا در جریان باشد بلافاصله مراتب بازداشت را در دفاتر مربوطه منعکس کند و اگر پرونده در آنجا نباشد باید گواهی لازم دایر به تودیع وجه و صدور دستور فسخ با ذکر مبلغ تودיעی و نام پرداخت‌کننده و شماره نامه‌ای که ضمن آن بازداشت به واحد ثبتی اعلام شده صادر و به متقاضی تسلیم دارد.

۳- هرگاه نسبت به مورد معامله اجرائیه صادر نشده باشد باید ذینفع با مراجعه به دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند و با اطلاع از بدهی تمام آن را در صندوق ثبت سپرده و رسید آن را به دفترخانه تسلیم دارد، دفتر اسناد رسمی مکلف است اگر تمام دین سپرده شده باشد نسبت به فسخ سند به شرح فوق اقدام و گواهی لازم دایر به ایداع وجه و فسخ معامله با ذکر نام پرداخت‌کننده و مبلغ سپرده صادر و به متقاضی تسلیم دارد.

۴- در موردی که پرونده اجرائی در دایره دیگری در جریان است و یا سند مربوط منتهی به صدور اجرائیه نشده، ذینفع باید گواهی مربوط را به دایره اجرائی که پرونده در آن دایره در جریان است تسلیم و درخواست بازداشت ملک را بکند. دایره اخیرالذکر مکلف است بلافاصله دستور بازداشت ملک را صادر کند.

۵- هرگاه مورد معامله در جریان عملیات اجرائی باشد و منتهی به صورت مجلس قطعی مزایده و یا صدور سند انتقال اجرائی نشده باشد. با سپردن وجه از طرف بدهکار یا بازداشت‌کننده مقدم مازاد مورد وثیقه، سند، فسخ و پرونده اجرائی مختومه می‌گردد و مراتب به دفترخانه تنظیم‌کننده سند اعلام می‌گردد که موضوع را در ملاحظات ثبت سند قید نماید.

۶- در موارد مذکور در ماده فوق و ماده ۱۴۵ هرگاه منافع مال مورد معامله حق سکنی بوده و به بستانکار منتقل شده باشد باید حق نامبرده تا آخر مدت مذکور در سند رعایت شود.

فصل یازدهم- تخلیه و ختم عملیات اجرائی

ماده ۱۴۷- در انتقال قطعی ملک هرگاه اجرائیه تخلیه صادر گردد و ثالث به موجب سند رسمی اجاره در ملک مورد تخلیه ساکن باشد اجرا ثبت از تخلیه ملک خودداری می‌نماید.

تبصره ۱- در محل‌هایی که قانون روابط موجر و مستأجر اجرا می‌شود اجاره‌نامه غیررسمی از جهت تخلیه در حکم سند رسمی است.

تبصره ۲- در مواردی که سکونت شخص ثالث مستند به سند رسمی یا عادی اجاره نباشد اجرای ثبت مکلف به تخلیه است.

ماده ۱۴۸- هرگاه مورد وثیقه سهم مشاع از ملک باشد لیکن با توافق به تصرف مرتهن در قسمت مفروز از ملک رضایت داده باشند اجرا سند از جهت تخلیه مال مورد رهن به تخلیه مورد تصرف خواهد بود.

ماده ۱۴۹- هرگاه در سند وثیقه سلب حق انتقال منافع از متعهد شده باشد، تخلف متعهد مانع تخلیه وثیقه به نفع برنده در مزایده نخواهد بود ولو آنکه ثالث به موجب سند رسمی در تاریخ مؤخر وثیقه را اجاره گرفته باشد.

ماده ۱۵۰- هرگاه وثیقه پلاک معین و بنای واقع در آن باشد و بعداً معلوم شود که قسمتی از بنا روی زمین مجاور که متعلق به غیر است قرار گرفته است تخلیه و تحویل قسمتی از بنا که از پلاک مذکور به خارج تجاوز کرده است مدلول سند نبوده و از صلاحیت ادارات ثبت خارج است.

ماده ۱۵۱- هرگاه موقع تحویل معلوم شود که شخص یا اشخاص ثالث بدون مجوز در آن احداث اعیان کرده‌اند تحویل مورد وثیقه به وسیله اجرا ثبت با وضع موجود اشکال ندارد.

ماده ۱۵۲- تحویل اگر به طور مطلق در سند ذکر شده باشد محمول به تخلیه است.

ماده ۱۵۳- مأمور اجرا در مورد تخلیه ملک باید با حضور نماینده دادستان و در صورت لزوم با حضور مأمور انتظامی طبق مقررات اقدام نماید عدم حضور متعهد و بستگان و خادمینش مانع تخلیه نخواهد بود و اگر اموالی در محل مورد تخلیه وجود داشته باشد صورت تفصیلی آن را برداشته و حتی الامکان در همان محل در مکان محفوظی گذارده و درب آن را مهر و موم می‌کند و یا آن را به متعهدله یا امینی سپرده و رسید دریافت نماید.

تبصره ۱- در مورد فوق بستانکار یا امین حق مطالبه حق الحفاظه را دارد.

تبصره ۲ - پس از اینکه اموال به حافظ سپرده شد، به درخواست متعهدله، اجرا به مالک اموال اخطار می‌نماید که ظرف مدت یک ماه به اجرا مراجعه و اموال خود را تحویل بگیرد والا طبق مقررات، اموال ارزیابی و به مزایده گذاشته خواهد شد و وجه حاصله به صندوق ثبت واریز تا در صورت مراجعه و پس از کسر هزینه‌های اجرائی، وجه به مالک اموال مسترد گردد. در صورت عدم وجود خریدار در مزایده، حفاظت کماکان ادامه خواهد یافت.

ماده ۱۵۴ - اداره ثبت محل در موقع تخلیه عین مستاجر و همچنین ختم پرونده‌های اجرائی باید مراتب تخلیه و ختم پرونده را به دفاتر اسناد رسمی مربوطه اعلام دارند که در ستون ملاحظات ثبت دفتر قید و اقدام لازم معمول گردد.

ماده ۱۵۵ - ختم عملیات اجرائی حسب مورد عبارت است از:

الف - وصول کلیه طلب بستانکار و حقوق دولتی و هزینه‌های قانونی.

ب - تحویل مال منقول به برنده مزایده.

ج - تنظیم و امضاء سند انتقال اجرائی اموال غیر منقول در دفاتر اسناد رسمی.

د - تحقق تخلیه یا تحویل در مواردی که اجرائیه برای تخلیه یا تحویل صادر شده باشد.

و - اجرای تعهد متعهد.

تبصره - در صورتی که مال از طریق مزایده به شخص ثالث فروخته شود ختم عملیات اجرائی تاریخ تنظیم صورت‌مجلس مزایده خواهد بود.

✓ در صورتی که مال بازداشتی از طریق مزایده به شخص ثالث فروخته شود خاتمه عملیات اجرائی، موقع تاریخ تنظیم صورت‌مجلس مزایده است.

فصل دوازدهم - هزینه‌های اجرائی

ماده ۱۵۶ - وصول حق الاجرا به همان طریقی که برای وصول موضوع تعهد مقرر است به عمل خواهد آمد و رئیس ثبت می‌تواند نظر به مبلغ حق الاجرا هر طریق دیگری را که برای وصول مناسب بداند اختیار کند.

✓ حق الاجراء اسناد لازم الاجراء «نیم عشر یعنی ۵ درصد مبلغ مورد اجرا» است و از کسی که اجرائیه علیه او صادر گردیده، اخذ می‌شود، مگر اینکه بستانکار بدون حق، تقاضای صدور اجرائیه کرده باشد که در این صورت نسبت به قسمتی که حق نداشته از خود او اخذ می‌گردد.

ماده ۱۵۷ - حق الاجرا از هر اداره یا دایره یا شعبه که وصول می‌شود به حساب درآمد عمومی منظور و یک نسخه از قبض صادرشده به اداره صادرکننده اجرائیه ارسال می‌شود.

ماده ۱۵۸ - در هر پرونده اجرائی برابر ماده ۱۳۱ قانون ثبت و تبصره آن و سایر مقررات مربوطه (حسب مورد) پس از ابلاغ اجرائیه حق الاجرا وصول می‌شود مگر اینکه مرجعی که پرداخت حق الاجرا به عهده اوست به موجب مقررات خاصی از پرداخت آن معاف شده باشد.

تبصره ۱ - چنانچه بدهکار از تاریخ ابلاغ اجرائیه ظرف مدت ۱۰ روز مفاد آن را به موقع اجرا بگذارد از پرداخت حق الاجرا معاف خواهد بود.

تبصره ۲ - هرگاه بدهکار قبل از تنظیم و امضاء صورت‌مجلس مزایده نسبت به پرداخت تمام بدهی خود اقدام نماید نصف حق الاجرا وصول می‌شود.

✓ اگر بنا باشد نیم‌عشر بر عهده صندوق دولت باشد، ادارات دولتی از پرداخت نیم عشر معاف هستند چون از این جیب به اوون جیب می‌شه.

✓ مهم: اگر مرجعی معاف از نیم‌عشر حق الاجراء نباشد در صورتی ملزم به پرداخت نیم‌عشر است که اجرائیه ابلاغ شده باشد.

✓ بسیار بسیار مهم: در خصوص وصول مهریه، اگر زوجه پس از صدور اجرائیه، به هر علت، از ادامه عملیات اجرایی منصرف شود، از پرداخت نیم‌عشر دولتی معاف خواهد بود (ماده ۹۸ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰)؛ به عبارت دیگر، در صورتی که زوجه پس از صدور و ابلاغ اجرائیه ثبتی و مدت‌ها تداوم عملیات اجرایی در مورد مهریه مورد مطالبه، نهایتاً از وصول مهریه اعلام انصراف نماید، حق الاجراء دریافت نمی‌شود؛ به عبارت بهتر، پرونده اجرائی که زوجه از ادامه عملیات اجرایی منصرف شده، از

حقوق اجرایی معاف است. به طور کلّ این نکته رو گفتیم که حق الاجراء پس از صدور ابلاغ اجرائیه استقرار می‌یابد، مطابق قانون تنظیم بخشی از امور مالی دولت در مورد اجرائیه صادره در مورد مهریه هرگاه ذینفع از ادامه عملیات اجرایی انصراف حاصل نمود تمامی حق الاجراء مشمول معافیت خواهد بود.

ماده ۱۵۹ - هرگاه سند معامله معارض اشتباهاً منتهی به صدور اجرائیه و ابلاغ شده باشد مادام که حکم قطعی بر اعتبار سند صادر نشده است حق الاجرا تعلق نمی‌گیرد.

ماده ۱۶۰ - در هر مورد که پس از صدور اجرائیه و ابلاغ به جهت قانونی عملیات اجرائی متوقف یا توقیف شود مادام که رفع توقف یا توقیف نشده باشد حق الاجرا تعلق نمی‌گیرد موارد مذکور در تبصره ماده ۱۳۱ قانون ثبت از این حکم مستثنی است.

ماده ۱۶۱ - در مواردی که اجرائیه صادر و ابلاغ شده و سپس به علت احراز ورشکستگی به اداره تصفیه ارجاع می‌شود، حق الاجرا تعلق نمی‌گیرد مگر اینکه حکم ورشکستگی نقض و عملیات اجرائی در ثبت به انجام برسد.

ماده ۱۶۲ - به خسارت تأخیر حق الاجرا تعلق می‌گیرد و همین طور است حق الوکاله اگر جزو مدلول سند باشد.

ماده ۱۶۳ - ابراء ذمه متعهد، بعضاً یا کلاً پس از ابلاغ اجرائیه موجب سقوط ذمه متعهد از حق الاجرا نمی‌شود و برابر تبصره ماده ۱۳۱ قانون ثبت باید وصول شود.

ماده ۱۶۴ - در مواردی که تخلیه مورد اجاره هم جزء موضوع لازم الاجرا باشد حقوق دولتی برای تخلیه مورد اجاره از میزان مال الاجاره سه ماه دریافت خواهد شد اگر بعد از ابلاغ اجرائیه و قبل از تخلیه طرفین سازش نمایند و یا موجر از تخلیه منصرف شود حق الاجرا تخلیه باید وصول گردد لیکن در مواقعی که به علت پرداخت شدن اجور از تخلیه عین مستأجر خودداری و ختم عملیات اجرائی موکول به صدور حکم قطعی دادگاه می‌شود مادام که عمل تخلیه انجام نگردیده مطالبه حق الاجرای تخلیه مورد نخواهد داشت.

تبصره - در غیر موارد اجاره هرگاه موضوع لازم الاجراء تحویل یا تخلیه عین مورد تعهد باشد حق الاجرا مقرر در قانون ثبت در صورت معامله قطعی از میزان اجاره سه ماهه دریافت می‌شود و میزان اجاره نسبت به بهای ملک که در سند تعیین شده از قرار صدی دوازده در سال معین می‌شود و نسبت به مواردی که قیمت در سند ذکر نشده ملاک عمل ارزش معاملاتی موضوع قانون مالیات‌های مستقیم خواهد بود و در صورت نبودن قیمت معاملاتی طبق نظر کارشناس ارزیابی خواهد شد.

ماده ۱۶۵ - هرگاه محرز شود که متعهد در تاریخ ابلاغ اجرائیه ورشکسته یا محجور بوده است حق الاجرا تعلق نمی‌گیرد. ✓ در مواردی که اجرائیه صادر و ابلاغ شده و سپس به علت احراز ورشکستگی به اداره تصفیه ارجاع گردیده، حق الاجرا تعلق نمی‌گیرد و منتفی است.

ماده ۱۶۶ - هرگاه بستانکار درخواست کند که از ابلاغ اجرائیه خودداری شود، فقط در صورتی که محرز باشد اجرائیه پیش از وصول و ثبت تقاضای مذکور در دفتر اداره ثبت صلاحیت دار ابلاغ شده است حق الاجرا تعلق می‌گیرد.

✓ گفتیم که چنانچه اجرائیه ابلاغ گردد، حق الاجراء وصول خواهد شد و انصراف بعدی بستانکار و درخواست وی جهت خودداری از ابلاغ اجرائیه تأثیری در عدم وصول حق الاجراء نخواهد داشت مگر اینکه درخواست مذکور قبل از تاریخ ابلاغ اجرائیه وصول و در دفتر اداره ثبت صالح، ثبت شده باشد که در این صورت، ابلاغ صورت پذیرفته مؤثر نبوده و حق الاجراء منتفی است.

ماده ۱۶۷ - جز در مورد ماده فوق در هر مورد دیگر که رأی رئیس ثبت یا قائم مقام او بر عدم تعلق حق الاجرا باشد به مسئول حسابداری و در واحدهای ثبتی که مسئول حسابداری ندارد به حسابدار ابلاغ و نامبرده مکلف است به رأی مزبور اعتراض نماید تا موضوع در هیأت نظارت مطرح و رسیدگی شود رأی هیأت به استناد بند ۸ ماده ۲۵ قانون ثبت اصلاحی سال ۱۳۵۱ قطعی است.

ماده ۱۶۸ - مادام که مزایده صحیحاً واقع نشده حق مزایده تعلق نمی‌گیرد.

فصل سیزدهم - شکایت از عملیات اجرائی و طرز رسیدگی به شکایات

ماده ۱۶۹ (بسیار بسیار مهم) - عملیات اجرائی بعد از صدور دستور اجرا (مهر اجرا شود) شروع و هر کس (اعم از متعهد سند و هر شخص ذینفع) که از عملیات اجرائی شکایت داشته باشد می‌تواند شکایت خود را با ذکر دلیل و ارائه مدارک به

رئیس ثبت محل تسلیم کند و رئیس ثبت مکلف است فوراً رسیدگی نموده و با ذکر دلیل رأی صادر کند. نظر رئیس ثبت به هر حال برابر مقررات به اشخاص ذینفع ابلاغ می‌شود و اشخاص ذینفع اگر شکایتی از تصمیم رئیس ثبت داشته باشند می‌توانند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ شکایت خود را به ثبت محل و یا هیأت نظارت صلاحیت دار تسلیم نمایند تا قضیه برابر بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در هیأت نظارت طرح و رسیدگی شود.

✓ بسیار مهم: مرجع رسیدگی اعتراض به عملیات اجرایی، مدیر ثبت (رئیس ثبت محل) است که رأی وی قابل تجدیدنظر در هیأت نظارت می‌باشد. رسیدگی و صدور رأی نسبت به عملیات اجرایی به وسیله مدیر اداره ثبت به عمل می‌آید. به شکایت از عملیات اجرایی در رابطه با اجرای اسناد در اداره ثبت محل صدور اجرائیه رسیدگی می‌شود.

✓ رأی وحدت رویه شماره ۷۸۴ مورخ ۱۳۹۸/۹/۲۶ هیأت عمومی دیوان عالی کشور با موضوع «اعتراض ثالث به عملیات اجرایی املاک توقیف شده موضوع ماده ۲۲ قانون ثبت» اشعار داشته «نظر به این که طبق ماده ۸ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۲۲/۶/۲۷ ترتیب شکایت از طرز عمل و اقدامات اجرایی و مرجع رسیدگی به آن و به طور کلی آنچه برای اجرای اسناد رسمی لازم است طبق آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱ ریاست قوه قضائیه است و ماده ۱۶۹ این آیین نامه، مرجع صالح برای رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی را رئیس ثبت محل تعیین کرده است و در مواردی که ثالث نسبت به مال توقیف شده ادعای حق نماید این امر مانع از مراجعه او به دادگاه صالح و اقامه دعوی برای اثبات حقانیت خود نیست، بنابراین، رأی شعبه سوم دیوان عالی کشور که بر این مبنا صادر شده است، به اکثریت آراء اعضای حاضر صحیح و قانونی تشخیص داده می‌شود و طبق ماده ۴۷۱ قانون آیین دادرسی کیفری در موارد مشابه برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاه‌ها و سایر مراجع اعم از قضایی و غیر آن لازم‌الاتباع است.»

ماده ۱۷۰ - در مورد اعتراض به نظر رئیس ثبت بایستی رونوشت کامل یا فتوکپی مدارک ذیل به ضمیمه گزارش جامع و صریح و مشروح ثبت محل از جریان پرونده و موضوع شکایت به نحوی که محتاج به تکرار مکاتبه نباشد به هیأت نظارت فرستاده شود:

۱ - رونوشت کامل یا فتوکپی اعتراض نامه ذینفع و ضمایم آن به عملیات اجرایی.

۲ - رونوشت کامل یا فتوکپی گزارش رئیس یا ممیز اجرا که مستند نظر رئیس ثبت بوده است.

۳ - رونوشت کامل یا فتوکپی نظر رئیس ثبت.

۴ - رونوشت کامل یا فتوکپی شکایت نامه ذینفع و ضمایم آن از نظر رئیس ثبت.

۵ - رونوشت کامل یا فتوکپی برگ یا برگ‌هایی از پرونده اجرایی که مربوط به موضوع شکایت است.

ماده ۱۷۱ - هرگاه هیأت نظارت محتاج به توضیحاتی از اجرا یا طرفین قضیه باشد، می‌تواند توضیحات لازم را بخواهد.

ماده ۱۷۲ - پس از تنظیم و امضاء صورت مجلس مزایده، شکایت از عمل اجرا از کسی مسموع نیست. این امر مانع از آن نمی‌شود که هرگاه قبل از تنظیم و امضاء سند انتقال یا تحویل مال، رئیس ثبت محل عمل اجرا را مخالف قانون تشخیص دهد رأی بر تجدید عمل اجرایی داده و رأی صادره برابر ماده ۱۶۹ این آیین نامه به اشخاص ذینفع ابلاغ و قابل شکایت و رسیدگی در هیأت نظارت است.

✓ بعد از تنظیم و امضاء صورت مجلس مزایده، شکایت از عمل اجرا از کسی مسموع نیست.

فصل چهاردهم - امور متفرقه

ماده ۱۷۳ - مدیرکل ثبت استان می‌تواند وظایف رئیس ثبت را در امور مربوط به اجرای مفاد اسناد رسمی به معاون او و یا کارمند دیگری به موجب ابلاغ مخصوص واگذار کند و این واگذاری از رئیس ثبت سلب صلاحیت نمی‌کند.

تبصره - در مدت مرخصی استحقاقی یا استعلاجی رئیس ثبت، معاون او تکالیف رئیس ثبت در کلیه امور مربوطه به اجرای مفاد اسناد رسمی اعم از صدور دستور اجرا و امور مربوطه به سایر عملیات اجرایی را عهده‌دار خواهد بود و نیازی به صدور ابلاغ استانی ندارد ولی در واحدهای ثبتی که فاقد معاون است باید برای عضو ارشد ابلاغ کفالت صادر شود.

ماده ۱۷۴ - در مورد مطالبات وزارت دارائی و سازمان تأمین اجتماعی صلاحیت اقدام با مراجع مذکور است و ادارات ثبت باید از اقدام اجرایی خودداری کنند.

✓ اداره امور اقتصاد و دارایی و سازمان تأمین اجتماعی در مورد مطالبات خود از طریق اجرائیات خودشان اقدام می‌نمایند، نه اجرای ثبت و مرجع رسیدگی به شکایات از اقدامات و عملیات اجرایی مربوط نیز با رئیس ثبت محل نیست.

ماده ۱۷۵ - در مورد مطالبات بانک‌ها تشخیص اینکه از مبلغ پرداختی مدیون چه مقدار بابت اصل طلب می‌باشد با بستانکار است اگر مدیون نسبت به تشخیص بستانکار معترض باشد مرجع رفع اختلاف دادگاه صلاحیت‌دار خواهد بود.

ماده ۱۷۶ - در احتساب مواعد در کلیه فصول این آیین‌نامه، روز ابلاغ و روز اقدام محسوب نخواهد شد و اگر آخرین روز مهلت اقدام تعطیل باشد، تعطیل به حساب نمی‌آید و روز بعد از تعطیل، آخرین روز مهلت خواهد بود.

ماده ۱۷۷ - قراردادهایی که طرفین نسبت به پرونده اجرائی در حضور مدیر ثبت یا مسئول اجرا یا مأمورین اجرای پرونده در حدود صلاحیت قانونی آن‌ها منعقد می‌نمایند معتبر و قابل ترتیب اثر است.

ماده ۱۷۸ - در اجرای ماده ۷۰۹ قانون مدنی ضامن که در اثر عملیات اجرایی بدهی مضمون‌عنه را پرداخته است وقتی می‌تواند به استناد سند ضمان (مستند پرونده اجرائی) اجرائیه را تعقیب کند که حق مراجعه ضامن به مدیون اصلی در سند مزبور ذکر شده باشد.

ماده ۱۷۹ - اجرائیه برگ وثیقه انبارهای عمومی مطابق ماده ۱۰ تصویب‌نامه انبارهای عمومی اصلاحی در تاریخ ۱۳۴۰/۱۰/۲ روی اوراق اجرائی اسناد وثیقه از ثبت محل صادر می‌گردد و ضمایم درخواست‌نامه اجرائی و نیز عملیات اجرائی تابع مقررات راجع به انبارهای عمومی خواهد بود.

ماده ۱۸۰ - برای اجرائیه‌های راجع به قانون الحاق ماده ۱۰ مکرر و ۲ تبصره به قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۵۱ و اصلاحات بعدی باید اوراق زیر به ضمیمه تقاضانامه اجرائی به اجرای ثبت محل تسلیم شود و در تقاضانامه قید گردد که بدهکار در مدت مقرر گواهی تقدیم دادخواست اعتراض به محکمه را تسلیم نکرده است:

- ۱ - تقاضانامه مخصوص صدور اجرائیه.

- ۲ - رونوشت اظهارنامه ابلاغ شده به مالک یا استفاده‌کننده.

- ۳ - رونوشت مدارک مثبت سمت مدیر یا هیأت مدیران و صورت ریز سهم مالک از هزینه‌های مشترک.

ماده ۱۸۱ - برای تقاضای صدور اجرائیه بابت عوارض شهرداری موضوع ماده ۷۷ قانون اصلاح پاره‌ای از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شهرداری مصوب ۱۳۴۵/۱۱/۲۷ باید اوراق زیر به ثبت محل تسلیم شود:

- ۱ - درخواست‌نامه مخصوص صدور اجرائیه.

- ۲ - رونوشت مصدق رأی کمیسیون حل اختلاف.

- ۳ - اخطاریه ابلاغ شده رأی مذکور به مؤدی.

✓ رأی هیأت تشخیص و حل اختلاف کارگر و کارفرما، جزء مصادیق اسنادی که از طریق اجرای ثبت می‌توان اجراء نمود نیست.

✓ رأی کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری‌ها، رأی کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری‌ها و چکی که به علت کسر موجودی با عدم پرداخت مواجه شده جزء مصادیق اسنادی که از طریق اجرای ثبت می‌توان اجراء نمود است.

ماده ۱۸۲ - در مواردی که شهرداری به استناد ماده ۷۷ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ و مواد ۸ - ۱۳ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷ و تبصره ۱ آن و مواد دیگر از قانون شهرداری از اداره ثبت درخواست صدور اجرائیه می‌نماید باید دلیل قطعیت رأی مذکور در مواد یادشده را نیز اعلام دارد.

ماده ۱۸۳ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - درخواست اجرای چک از محلی که بانک طرف حساب صادرکننده چک در آن محل واقع شده یا محل اقامت متعهدله به عمل می‌آید. برای صدور اجرائیه، بستانکار مکلف است تقاضانامه مخصوص صدور اجرائیه و همچنین اصل و فتوکپی مصدق چک و گواهی برگشتی آن را به دفترخانه اسناد رسمی مسئول پذیرش اجرائیه ارائه نماید. دفترخانه اصل چک را مظهر به مهر (پذیرش اجرا شد) نموده و آن را به بستانکار مسترد می‌نماید.

تبصره ۱ - درخواست اجرای چک‌های صادره از شعب بانک‌های ایرانی خارج از کشور در دفترخانه‌های اسناد رسمی تهران که در شیوه‌نامه سازمان ثبت معین می‌گردد، به عمل خواهد آمد.

تبصره ۲ - پس از صدور اجرائیه دارنده چک می‌تواند ضمن اعلام انصراف، گواهی لازم را از اداره ثبت درخواست نماید.

- در این صورت، اگر اجرائیه ابلاغ شده باشد، حق الاجراء برابر مقررات وصول و پرونده مختومه می‌گردد.
- ماده ۱۸۴ - هرگاه چک نسبت به قسمتی از مبلغ آن بدون محل باشد، دارنده چک نسبت به باقی مانده حق صدور اجرائیه دارد.
- ماده ۱۸۵ - هرگاه گواهینامه‌های متعدد و متعارض از بانک صادر گردد صدور اجرائیه موکول به رفع تعارض از همان بانک است.
- ماده ۱۸۶ - دعوی صادرکننده چک در مورد مطالبی که گاهی به عنوان بابت ... در متن چک نوشته می‌شود و همچنین مطالب مذکور در ظهر چک در مورد ظهر نویس در اداره ثبت قابل رسیدگی نمی‌باشد و فقط وجه مرقوم در چک قابل صدور اجرائیه در اداره ثبت می‌باشد.
- ماده ۱۸۷ - اعلام جرم علیه صادرکننده چک بی محل به مقامات صلاحیت دار مانع درخواست صدور اجرائیه برای وصول وجه چک از طریق اداره ثبت نخواهد بود مگر اینکه دستوری در این باره از طرف مقامات قضائی صادر شود.
- ماده ۱۸۸ - اگر عدم پرداخت وجه چک به علت عدم مطابقت امضای زیر چک با امضای کسی که حق صدور چک را دارد و همچنین فقدان مهر در اشخاص حقوقی باشد در اداره ثبت اجرائیه صادر نخواهد شد.
- ماده ۱۸۹ - دارنده چک که حق تقاضای صدور اجرائیه دارد اعم است از کسی که چک در وجه او صادر گردیده یا به نام او ظهر نویسی شده یا حامل چک (در مورد چک‌های در وجه حامل).
- ماده ۱۹۰ - در صورتی که چک به وکالت یا نمایندگی از طرف حساب صادر شده باشد صادرکننده چک و صاحب حساب متضامناً مسئول پرداخت وجه چک بوده و به تقاضای بستانکار اجرائیه علیه آن‌ها بر اساس تضامن صادر می‌شود.
- ماده ۱۹۱ - در مواردی که صاحبان حساب متعدد بوده و چک با امضای احدی از آنان باشد اجرائیه علیه امضاء کننده نسبت به مبلغ چک صادر می‌گردد.
- ماده ۱۹۲ - در مورد چک‌های وعده دار اجرائیه پس از سررسید صادر خواهد شد.
- ماده ۱۹۳ - پس از صدور اجرائیه چک دارنده چک می‌تواند ضمن اعلام انصراف از تعقیب عملیات اجرائی مطالبه استرداد لاشه چک را بکند در این صورت اگر اجرائیه ابلاغ شده باشد، حق الاجرا را باید بپردازد و در این مورد پرونده مختومه محسوب است.
- ماده ۱۹۴ - صدور اجرائیه نسبت به آراء داوری بورس اوراق بهادار وفق تبصره ۵ ماده ۳۷ قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۸۴ به عهده ادارات و دوایر اجرای ثبت اسناد و املاک می‌باشد.
- ماده ۱۹۵ - هر یک از شرکت‌های تعاونی روستایی و اتحادیه‌های تعاونی روستایی و شرکت‌های تعاونی کشاورزی و اتحادیه‌های تعاونی کشاورزی که درخواست صدور اجرائیه به استناد اسناد تنظیمی با وام گیرندگان بر طبق ماده ۱۱ قانون تشکیل بانک تعاون کشاورزی ایران مصوب سال ۱۳۴۸ و تبصره ۶۳ ماده واحده قانون بودجه اصلاحی سال ۱۳۵۲ و بودجه سال ۱۳۵۳ کل کشور و اصلاحات بعدی دارند باید یک نسخه از سند تنظیم شده طبق فرم مخصوص را به انضمام رونوشت آن به اداره ثبت بفرستند.
- اداره ثبت پس از ملاحظه اصل سند و تطبیق رونوشت آن در صورتی که بانک مطالبه نماید اصل سند را مسترد خواهد نمود.
- ماده ۱۹۶ - در صورتی که استفاده کنندگان از آب از پرداخت بهای آب خودداری نمایند، اگر قراردادی بین آن‌ها و سازمان‌ها و شرکت‌های آبیاری که بیش از پنجاه درصد سهام آن متعلق به دولت است منعقد شده باشد طبق همان قرارداد و در صورت نبودن قرارداد و عدم توافق برابر رأی کمیسیون مذکور در ماده واحده مصوب سال ۱۳۴۶ قانون وصول بهای آب سازمان‌ها و شرکت‌های تابع وزارت آب و برق که قطعی است اداره ثبت محل برابر این آیین نامه به تقاضای مرجع وصول کننده آب بها اجرائیه صادر خواهد نمود و مرجع متقاضی باید یک نسخه از قرارداد یا رأی کمیسیون و رونوشت مصدق یا فتوکپی آن‌ها را به انضمام مطالبه نامه و تقاضای صدور اجرائیه به اداره ثبت محل ارسال دارد. اصل رأی یا قرارداد پس از مقابله و تصدیق برابری با اصل به متقاضی رد می‌شود.
- ماده ۱۹۷ - در مورد تقاضای صدور اجرائیه برای وصول آب بها طبق ماده ۵۳ قانون آب و نحوه ملی شدن آن مصوب سال

۱۳۴۷ و مواد ۳۳ و ۳۴ قانون توزیع عادلانه آب مصوب ۱۳۶۱ و اصلاحات بعدی آن در نقاطی که دستور اجرای قانون داده شده است، مسئول منطقه یا ناحیه آبیاری یک نسخه از اخطاریه ابلاغ شده موضوع تبصره ۶ ماده مذکور را به انضمام تقاضانامه‌ای که بر طبق ماده یادشده تنظیم می‌نماید جهت صدور اجرائیه به اداره ثبت محل خواهد فرستاد.

ماده ۱۹۸ - ادارات ثبت مکلف‌اند وفق ماده ۱۷ آیین‌نامه اجرائی قانون استقلال شرکت‌های توزیع نیروی برق در استان‌ها مصوب ۱۳۸۶/۳/۱۳ و ماده ۱۸ آیین‌نامه اجرائی قانون آب و برق خوزستان مصوب ۱۳۳۹ در مورد وصول بهاء برق و سایر مطالبات از مشترکین پس از وصول تقاضا مبادرت به صدور اجرائیه نمایند.

ماده ۱۹۹ - قراردادهای عادی که بین بانک‌ها و مشتریان در اجرای ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۱۳۶۲ و الحاق چهار تبصره به آن در سال‌های ۱۳۶۵ و ۱۳۷۶ مبادله می‌گردد در حکم سند رسمی بوده و در صورتی که طرفین در مفاد آن اختلافی نداشته باشند با تقاضای بستانکار ادارات ثبت مکلف به صدور اجرائیه و ادامه عملیات اجرائی طبق آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی می‌باشند.

ماده ۲۰۰ - صدور اجرائیه جهت تخلیه فروشگاه‌ها و غرفه‌های احداثی در پایانه‌ها و مجتمع‌های خدمات رفاهی بین‌راهی به استناد تبصره ۴ قانون اصلاح قانون تأسیس شرکت‌های سهامی خاص پایانه‌های عمومی وسیله نقلیه باربری مصوب ۱۳۶۷ و تبصره ۲ ماده ۴ آیین‌نامه موضوع تبصره ۴ قانون فوق‌الذکر مصوب ۱۳۷۵/۱/۲۶ با اجرای ثبت محل خواهد بود اجرای ثبت مکلف به صدور اجرائیه و تخلیه مورد اجاره طبق مقررات مربوطه خواهد بود.

ماده ۲۰۱ - در مواردی که متعهد در اجرای ماده ۱۷ قانون گذرنامه مصوب سال ۱۳۵۱ ممنوع‌الخروج گردیده باشد چنانچه شخص ممنوع‌الخروج بنا به ضرورت بخواهد برای یک نوبت حداکثر به مدت ۶ ماه از کشور خارج شود خود یا اشخاص ثالث می‌بایست ملکی را جهت تضمین مراجعت مدیون به کشور معرفی و در صورتی که ملک در رهن و یا بازداشت نباشد، پس از ارزیابی توسط کارشناس رسمی و قطعیت آن صورت‌مجلسی با حضور رئیس ثبت، رئیس و یا مسئول اجرا تنظیم و مراتب جهت بازداشت ملک و انعکاس در سوابق ثبتی به اداره ثبت مربوطه اعلام می‌گردد و بدیهی است در صورت مراجعت متعهد و معرفی خود ظرف مهلت مقرر از ملک مذکور رفع توقیف‌شده و ممنوع‌الخروجی برقرار می‌شود در غیر این صورت بدون رعایت مستثنیات دین طلب بستانکار و حقوق اجرایی با فروش ملک مذکور از طریق مزایده استیفا خواهد شد.

ماده ۲۰۲ - وظایفی که در این آیین‌نامه به عهده رئیس ثبت محل واگذار شده است در واحدهای ثبتی استان تهران که فاقد اجرا می‌باشد به معاون مدیرکل ثبت استان تهران در اجرای اسناد رسمی محول می‌گردد.

ماده ۲۰۳ - با تصویب این آیین‌نامه، آیین‌نامه‌های قبلی لغو می‌شود.

شیوه‌نامه پذیرش درخواست اجرای مفاد اسناد لازم‌الاجرا از طریق دفاتر اسناد رسمی

در اجرای بند «ب» اصلاحی ماده ۲ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۹۸/۱۲/۶ مفاد شیوه‌نامه به شرح زیر می‌باشد:

ماده ۱ - پذیرش درخواست اجرای مفاد اسناد لازم‌الاجرا از طریق دفاتر اسناد رسمی مطابق بندهای ذیل انجام می‌پذیرد.

۱-۱ - در کلیه مواردی که صدور اجرائیه طبق قوانین و مقررات با اداره ثبت محل می‌باشد یا موضوع درخواست اجرائیه قبوض اقساطی است، متقاضی صدور اجرائیه باید درخواست خود را به انضمام مدارک و مستندات مرتبط به یکی از دفاتر اسناد رسمی حوزه ثبتی محل تنظیم سند یا محل اقامت خود و نیز محل وقوع بانک محال علیه در مورد چک ارائه نماید؛ سردفتر پس از احراز هویت و صلاحیت درخواست‌کننده مکلف است با رعایت شرایط قانونی صدور اجرائیه، نسبت به ورود و تکمیل اطلاعات در سامانه اجرا اقدام مدارک و مستندات مربوط را به سند الکترونیکی تبدیل و ظرف ۴۸ ساعت از طریق سامانه مذکور جهت صدور اجرائیه به اداره اجرای ثبت محل ارسال و اصل مدارک و مستندات را بایگانی نماید.

تبصره: اصل قبوض اقساطی، چک و قراردادهای داخلی بانک پس از مهیور شدن به مهر «پذیرش اجرا شد» به بستانکار مسترد می‌گردد.

۱-۲- ادارات و شعب اجراء مکلفند تقاضانامه صدور اجراییه و مدارک و مستندات ارسالی توسط دفاتر اسناد رسمی را بررسی و حداکثر ظرف ۲۴ ساعت نسبت به تشکیل پرونده الکترونیکی و صدور اجراییه اقدام نمایند و در صورت مشاهده هرگونه نقص در مدارک و مستندات ارسالی یا احراز عدم صلاحیت متقاضی برای درخواست صدور اجراییه، مراتب را از طریق سامانه به دفترخانه مربوط اعلام نموده در این صورت دفترخانه باید ظرف ۲۴ ساعت حسب مورد نسبت به رفع نقص اقدام نموده و یا مراتب را از طریق پیامک به متقاضی اعلام نماید.

۱-۳- ارائه هرگونه درخواست و پیگیری اقدامات اجرایی توسط طرفین پرونده صرفاً با استفاده از کد رهگیری پرونده از طریق پورتال سازمان یا دفترخانه مربوط امکان پذیر خواهد بود و در صورت پیگیری از طریق مراجعه به دفترخانه، سردفتر مکلف است ظرف ۲۴ ساعت تقاضای ذینفع را از طریق سامانه به اداره یا شعبه اجرای مربوط ارسال نماید.

تبصره- در مواردی که مطابق آیین‌نامه اجراء ذینفع نسبت به اقدامات اجرایی اعتراض داشته باشد باید در مهلت مقرّر اعتراض خود را به دفترخانه مربوط تسلیم نماید و سردفتر مکلف است فوراً اعتراض را به اداره اجرا به طریق الکترونیک ارسال نماید تاریخ ورود اعتراض به دفترخانه ملاک عمل اداره اجرا می‌باشد، لیکن در موارد ضروری که به علت ضیق وقت بیم تضییع حق معترض می‌رود ارائه درخواست به ادارات اجرا بلامانع است.

۱-۴- حق الزحمه ارائه خدمات سردفتر بابت پذیرش صدور اجراییه اسناد لازم‌الاجراء و سایر خدمات تبعی، مطابق تعرفه خدمات برون‌سپاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور خواهد بود.

۱-۵- چنانچه سردفتر اسناد رسمی از پذیرش تقاضای صدور اجراییه امتناع نموده و یا رعایت مراتب و مواعد تعیین‌شده را ننماید تحت تعقیب انتظامی قرار خواهد گرفت.

ماده ۲- مدارک و مستندات لازم و نکات مهم برای پذیرش درخواست اجرای اسناد لازم‌الاجراء از طریق دفاتر اسناد رسمی به شرح زیر می‌باشد

۱. مدارک لازم جهت پذیرش تقاضای صدور اجراییه چک

— مدارک احراز هویت و سمت متقاضی

— اصل و فتوکپی مصدق چک

— اصل و فتوکپی مصدق گواهینامه عدم پرداخت صادره از بانک محال علیه

— تقاضا نامه تکمیل شده اجراییه

• نکات مهم

— الف-درخواست اجرای چک از دفاتر اسناد رسمی واقع در محل اقامت متقاضی (متعهده) یا محل وقوع بانک محال علیه صورت می‌گیرد و در مورد چک‌های صادره از شعب بانک‌های ایرانی در خارج از کشور از دفاتر اسناد رسمی واقع در شهر تهران به عمل می‌آید.

— ب- تقاضای صدور اجراییه صرفاً علیه صادرکننده چک و در صورت فوت علیه وراثت وی قابل پذیرش است و در مورد چک‌های صادره از اشخاص حقوقی متقاضی می‌تواند هم علیه صادرکننده و هم صاحب حساب متضامناً درخواست اجرا نماید.

— ج- در صورت تعدّد صاحبان حساب درخواست اجرای چک فقط نسبت به شخص یا اشخاصی که برابر گواهینامه عدم پرداخت چک را امضاء نموده‌اند قابل پذیرش می‌باشد.

— د- دارنده چک که حق تقاضای پذیرش درخواست صدور اجراییه را دارد اعم از کسی که چک در وجه آن صادر شده باشد یا بنام او ظهرونیسی شده یا حامل چک در مورد چک‌های در وجه حامل

• چک‌های مورد تقاضا باید:

۱. صادره از شعب بانک‌های ایرانی یا شعب آن در خارج از کشور باشند (چک‌های صادره از موسسات اعتباری مالی مجاز غیربانکی قابل پذیرش نیست).

۲. وعده دار نباشد.

۳. از حیث مبلغ و تاریخ و سایر مندرجات آن مخدوش نباشند.

۴. امضاء ذیل چک با نمونه امضاء موجود در بانک مطابقت نماید.

۵. چک‌های صادره از اشخاص حقوقی دارای امضاء و مهر شخص حقوقی باشند.

۶. درج عبارتی از قبیل بابت تضمین انجام کار یا امانت و ... در متن چک مانع از پذیرش نمی‌باشد.

• گواهینامه عدم پرداخت چک باید حاوی شرایط زیر باشد:

۱. علت برگشت چک در گواهینامه عدم پرداخت قید شده باشد.

۲. گواهینامه عدم پرداخت دارای کد رهگیری و مهر و امضای مسؤول صندوق یا معاون بانک محال علیه باشد.

۳. مطابقت امضای چک با نمونه امضای موجود در سوابق بانکی گواهی شده باشد.

۴. گواهینامه معارض نباشد.

۲. مدارک لازم جهت پذیرش تقاضای صدور اجراییه وصول هزینه‌های مشترک آپارتمان‌ها موضوع ماده ۱۰ مکرر اصلاحی قانون تملک آپارتمان‌ها:

— مدارک احراز هویت و سِمَت متقاضی

— اظهارنامه ابلاغ شده به مالک آپارتمان یا استفاده کننده به طوری که در آن مبلغ بدهی و صورت ریز آن قید شده باشد.

— مدارک مثبت سِمَت مدیر یا هیأت مدیره (تقاضا باید از طرف مدیر یا هیأت مدیره یا وکیل آنان باشد)

— تقاضانامه تکمیل شده اجراییه

۳. مدارک لازم جهت پذیرش تقاضای صدور اجراییه وصول هزینه‌های مشترک شرکت شهرک‌های صنعتی موضوع ماده ۹ قانون نحوه واگذاری مالکیت اداره امور شهرک‌های صنعتی و تبصره ۲ آن:

— مدارک احراز هویت و سِمَت متقاضی

— اظهارنامه ابلاغ شده به مالک ملک یا استفاده کننده به طوری که ده روز از زمان ابلاغ آن سپری شده باشد.

— مدارک مثبت سِمَت مدیر عامل

— صورت حساب ریز بدهی سهم مالک یا استفاده کننده

— تقاضانامه تکمیل شده اجراییه

۴. مدارک لازم جهت پذیرش تقاضای صدور اجراییه عوارض شهرداری‌ها:

— مدارک احراز هویت و سِمَت متقاضی

— رونوشت مُصدّق رأی کمیسیون حل اختلاف (موضوع ماده ۷۷ قانون اصلاح پاره‌ای از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شهرداری مصوب ۱۳۴۵) و یا تصمیم کمیسیون ماده ۸ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۴۷/۹/۷

— صورت حساب قطعی شده عوارض موضوع ماده ۱۱۰ قانون شهرداری

— اخطار ابلاغ شده رأی به مؤدّی

— تقاضانامه تکمیل شده اجراییه

۵. مدارک لازم جهت پذیرش تقاضای صدور اجراییه قراردادهای عادی بانکی:

— مدارک احراز هویت و سِمَت متقاضی

— اصل و فتوکپی مُصدّق قرارداد بانکی یا قرارداد مربوط به مؤسسات مالی و اعتباری مجاز غیربانکی

— کپی کارت ملی بدهکار و ضامنین

— تقاضانامه تکمیل شده اجراییه

• نکات مهم:

— الف - پذیرش تقاضا به طرفیت اشخاصی که در قرارداد نام آنها ذکر شده و ذیل کلیه اوراق قرارداد را امضاء نموده باشند، صورت می‌گیرد.

- ب- پذیرش تقاضا نسبت به مبالغی که منجزاً در قرارداد قید شده اعم از اصل طلب سود و خسارت تأخیر تأدیه انجام می‌گیرد.
- ج- چنانچه تقاضای پذیرش اجرائیه مربوط به قرارداد داخلی بانک‌ها با موضوع معاملات اموال غیرمنقول و یا خودرو باشد (مانند قراردادهای اجاره به شرط تملیک املاک یا خودرو) به دلیل اینکه تنظیم این نوع معاملات الزاماً باید در دفاتر اسناد رسمی صورت گیرد قابلیت پذیرش ندارد.

۶. مدارک لازم جهت پذیرش تقاضای صدور اجرائیه مربوط به آراء هیأت داورى بورس اوراق بهادار:

- مدارک احراز هویت و سِمَت متقاضی
 - اصل و فتوکپی مُصدّق رأی هیأت داورى بورس
 - تقاضانامه تکمیل‌شده اجرائیه
- نکته مهم:

— قرارهای صادره از هیأت داورى بورس قابلیت صدور اجرائیه ندارند.

۷. پذیرش تقاضا جهت صدور اجرائیه آب‌بها، آب سازمان‌ها و شرکت‌های تابع وزارت نیرو:

- مدارک احراز هویت و سمت متقاضی
- قراردادهای منعقد شده بین سازمان‌ها و شرکت‌های آبیاری و استفاده‌کنندگان از آب مربوط به وصول آب‌بها
- رأی صادره از کمیسیون مذکور در ماده واحده مصوب ۱۳۴۶ قانون وصول بهای آب سازمان‌ها و شرکت‌های تابع وزارت نیرو
- اخطاریه ابلاغ‌شده موضوع تبصره ۶ ماده ۳۳ و ۳۴ قانون توزیع عادلانه آب مصوب ۱۳۶۱ صورت‌حساب بدهی مصرف‌کننده مربوط به بهای آب پرداخت‌نشده
- تقاضانامه تکمیل‌شده اجرائیه

۸. مدارک لازم جهت پذیرش تقاضای صدور اجرائیه وصول مطالبات شرکت فرودگاهی و ناوبری هوایی ایران از شرکت‌های هواپیمایی

- مدارک احراز هویت و سِمَت متقاضی
- صورت‌حساب مطالبات مربوط به پروازهای داخلی و خارجی
- تقاضانامه تکمیل‌شده اجرائیه

۹. مدارک لازم جهت پذیرش تقاضای صدور اجرائیه قبوض اقساطی

- مدارک احراز هویت و سِمَت متقاضی
- اصل و تصویر گواهی‌شده قبوض اقساطی
- گواهی دفترخانه صادرکننده قبوض اقساطی مبنی بر عدم پرداخت بدهی و وجه قبوض در آن دفترخانه و عدم تغییر اقامتگاه
- فتوکپی مُصدّق سند مربوط
- تقاضانامه تکمیل‌شده اجرائیه

• نکات مهم:

- باید موعد پرداخت قبض اقساطی مورد تقاضا فرا رسیده باشد.
- قبض اقساطی باید بدون قید و شرط باشد و اگر متقاضی بخواهد از شرط سند استفاده کند (مثل اینکه در سند شرط شده باشد که در صورت عدم پرداخت یک یا چند قبض اقساطی کلیه قبوض حال می‌شود) در این صورت هرگونه اقدام با دفترخانه تنظیم‌کننده سند مربوط است.

۱۰. مدارک لازم جهت پذیرش تقاضای صدور اجرائیه تخلیه فروشگاه‌ها و غرفه‌های احدثی در پایانه‌ها و مجتمع‌های

خدمات رفاهی بین‌راهی

— مدارک احراز هویت و سِمَت متقاضی

— اخطاریه صادره از دفترخانه (مبنی بر مهلت یک ماهه جهت تخلیه)

— اصل قرارداد منعقد فیما بین مستاجر و شرکت سهامی خاص پایانه‌ها...

— تقاضانامه تکمیل شده اجراییه

۱۱. مدارک لازم جهت پذیرش تقاضای صدور اجراییه وصول مطالبات و پرداخت‌های خسارت بیمه‌گر:

— مدارک احراز هویت و سِمَت متقاضی

— اصل و فتوکپی مُصدّق قرارداد بیمه

— اصل و فتوکپی مُصدّق اسناد پرداخت خسارت از طرف بیمه‌گر

— تقاضانامه تکمیل شده اجراییه

۱۲. مدارک لازم جهت پذیرش تقاضای صدور اجراییه وصول مطالبات و پرداخت‌های صندوق تأمین خسارت‌های بدنی:

— مدارک احراز هویت و سِمَت متقاضی

— اصل و فتوکپی مُصدّق قرارداد بیمه

— اصل و فتوکپی مُصدّق اسناد پرداخت صندوق

— تقاضانامه تکمیل شده اجراییه

۱۳. مدارک لازم برای پذیرش تقاضا مهریه مندرج در سند ازدواج ثبت شده در دفاتر کنسولگری خارج از کشور:

— مدارک احراز هویت و سِمَت متقاضی

— اصل و فتوکپی مُصدّق سند مذکور

— تأییدیه وزارت امور خارجه

— تقاضانامه تکمیل شده اجراییه

۱۴. مدارک لازم جهت پذیرش تقاضای صدور اجراییه برگ و وثیقه انبارهای عمومی:

— مدارک احراز هویت و سِمَت متقاضی

— اصل و فتوکپی مُصدّق برگ و وثیقه انبار عمومی

— تقاضانامه تکمیل شده اجراییه

• نکات مهم:

— الف- اولین ظهرنویسی برگ و وثیقه باید در دفتر انبار ثبت شده باشد.

— ب- از موعد مذکور در برگ و وثیقه ده روز گذشته باشد.

۱۵. مدارک لازم جهت صدور اجراییه اسناد عادی اعطای تسهیلات اتحادیه‌ها و شرکت‌های تعاونی روستایی، تولید و صندوق تعاون روستایی ایرانیان، کشاورزی، عشایری، صیادی، صنایع روستایی و فرش:

— مدارک احراز هویت و سِمَت متقاضی

— قرارداد منعقد بین وام‌گیرنده و شرکت‌های تعاونی یا اتحادیه تعاونی روستایی یا کشاورزی تولید و صندوق تعاون روستایی ایرانیان و ...

— تقاضانامه تکمیل شده اجراییه

• نکته مهم:

— مبلغ قرارداد نباید از ۵۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال تجاوز نماید (ماده واحده قانون اعتبار اسناد عادی وام‌های پرداختی شرکت‌های تعاونی روستایی

عشایری و صیادی به اعضاء مصوب ۱۳۹۴/۱۲/۱۷)

۱۶. مدارک لازم جهت صدور اجراییه وصول بهاء برق:

— مدارک احراز هویت و سِمَت متقاضی

— فرم مخصوص حاوی مقدار برق مصرف شده با هزینه‌های دیگر بر اساس تعرفه قانونی

— تقاضانامه تکمیل شده اجراییه

۱۷. مدارک لازم جهت پذیرش تقاضای صدور اجراییه بهاء تلفن گاز فاضلاب، آب و برق:

— مدارک احراز هویت و سِمَت متقاضی

— قبض مربوط به بها تلفن، گاز فاضلاب، آب و برق

— تقاضانامه تکمیل شده اجراییه

• نکات مهم مربوط به تکمیل تقاضانامه در دفترخانه:

— الف- در فرم تقاضانامه، متقاضی باید نام و نام خانوادگی، نام پدر، شماره شناسنامه، و محل صدور، تاریخ تولد کد ملی خود و نیز مشخصات هویتی متعهدین سند برابر سند مورد تقاضای اجراییه و نیز محل اقامت خود و اقامت متعهدین مندرج در اسناد مربوطه و موضوع مورد تقاضا (موضوع لازم‌الاجرا) و مشخصات مستند صدور اجراییه از قبیل شماره چک، بانک صادرکننده یا شماره سند مورد تقاضا، شماره دفترخانه و در صورت فوت متعهد، نام و مشخصات ورثه (صرف معرفی ورثه کفایت می‌کند و نیازی به ارائه گواهی حصر وراثت نمی‌باشد) قید نماید.

— ب- چنانچه بستانکار بانک یا مراجعی هستند که حق دریافت خسارت تأخیر تأدیه را دارند علاوه بر قید اصل طلب و سود، میزان خسارت تأخیر تأدیه را نیز تا روز درخواست و از تاریخ درخواست به بعد، طبق مقررات تصریح نمایند.

— ج- میزان حق بیمه و حق الوکاله (چنانچه وکیل متقاضی صدور اجراییه است) در تقاضانامه قید شود.

قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی

مصوب ۱۳۸۵/۵/۲۴ با آخرین اصلاحات تا تاریخ ۱۳۹۴/۴/۳۱

ماده ۱- دفاتر اسناد رسمی موظفند با رعایت بندهای زیر پس از دریافت دلایل مالکیت و پاسخ استعلام از اداره ثبت محل به منظور تطبیق سند با دفتر املاک و اعلام وضعیت ثبتی (حسب مورد) و عدم بازداشت نسبت به تنظیم سند رسمی انتقال عین اراضی و املاک اقدام نمایند:

الف- گواهی پایان ساختمان یا عدم خلاف موضوع تبصره (۸) ماده (۱۰۰) اصلاحی قانون شهرداری در مورد املاک مشمول قانون مذکور.

ب- اعلام نظر وزارت جهاد کشاورزی (حسب مورد سازمان امور اراضی و سازمان جنگلها و مراتع و آبخیزداری کشور) مبنی بر عدم شمول مقررات قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن و ماده (۵۶) قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع، در مورد املاک واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها.

ج- دفاتر اسناد رسمی مکلفند هنگام نقل و انتقال عین املاک، مفاسد حساب مالیاتی و بدهی موضوع ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴ را از انتقال دهنده مطالبه و شماره آن را در سند تنظیمی قید نمایند مگر اینکه انتقال گیرنده ضمن سند تنظیمی متعهد به پرداخت بدهی احتمالی گردد که در این صورت متعاملین نسبت به پرداخت آن مسئولیت تضامنی خواهند داشت.

تبصره - در موارد مذکور در ماده فوق مراجع ذیربط مکلفند در تاریخ مراجعه، به مراجعه کنندگان گواهی وصول تقاضا، تسلیم و ظرف مدت بیست روز از تاریخ صدور گواهی یادشده پاسخ آن را صادر نمایند. اعلام نظر مراجع مذکور باید روشن و با ذکر علت و مستند به دلایل قانونی باشد در غیر این صورت ثبت سند با تصریح موضوع در سند تنظیمی بلامانع خواهد بود.

ماده ۲- دفاتر اسناد رسمی موظفند در صورت عدم وصول پاسخ استعلامات، منتقل‌إلیه را از آثار و تبعات سند تنظیمی موضوع تبصره ماده (۱)، مطلع سازند در این صورت طرفین پس از تنظیم سند و نقل و انتقال متضامناً مسؤول و پاسخگوی کلیه تعهدات قانونی و بدهی‌های مربوط به ملک که تا زمان تنظیم سند، طبق قوانین، محقق و مسلم بوده می‌باشند.

ماده ۳- سردفتران دفاتر اسناد رسمی ذیربط مسؤول صحت و اعتبار اسناد تنظیمی می‌باشند و در صورت تخلف مطابق مقررات قانونی

با آنان عمل می‌شود.

ماده ۴- دفاتر اسناد رسمی می‌توانند در صورت درخواست متعاملین نسبت به تنظیم سند رسمی راجع به نقل و انتقال تلفن ثابت و همراه اقدام نمایند. شرکت مخابرات ایران مکلف است پاسخ استعلام دفاتر در موارد مربوط را حداکثر ظرف مدت دو روز صادر نماید. اعتبار پاسخ استعلام یک روز پس از صدور است.

ماده ۵- نقل و انتقال ماشین‌های چاپ، لیتوگرافی و صحافی پس از ارائه موافقت وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی توسط مالک، باید در دفاتر اسناد رسمی انجام شود نقل و انتقالات مذکور در شناسنامه مالکیت که نمونه آن توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی تهیه می‌گردد منعکس می‌شود.

ماده ۶ (اصلاحی ۱۳۹۴/۴/۳۱)- هرگونه انتقال بلاعوض به نفع دولت و شهرداری‌ها از پرداخت عوارض و اخذ هرگونه گواهی به استثناء پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل، معاف می‌باشد.

ماده ۷- آیین‌نامه اجرایی این قانون حداکثر شش ماه پس از ابلاغ با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت دادگستری تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۸- کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون از تاریخ تصویب این قانون لغو می‌گردد.

آیین‌نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی

مصوب ۱۳۸۶/۱۰/۳۰ وزیران عضو کمیسیون لوایح با آخرین اصلاحات تا تاریخ ۱۳۹۴/۴/۳۱

ماده ۱ (مهم)- دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از تنظیم سند رسمی انتقال عین اراضی و املاک اعم از قطعی، شرطی، هبه، معاوضه، صلح، وقف و وصیت، مطابقت مشخصات ملک و مالک (مندرج در سند مالکیت) با دفتر املاک و بازداشت‌نبودن ملک را از اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع آن استعلام و پس از اخذ پاسخ، با رعایت سایر مواد این آیین‌نامه مبادرت به تنظیم اسناد مذکور نمایند و شماره و تاریخ پاسخ استعلام را در سند تنظیمی قید کنند.

پاسخ استعلام ثبت باید حاوی نام و مشخصات آخرین مالک، شماره پلاک ثبتی، ثبت، صفحه و دفتر املاک، شماره چاپی سند مالکیت و مراتب بازداشت یا عدم بازداشت ملک مورد استعلام باشد. چنانچه ملک در دفتر املاک ثبت نشده باشد، اداره ثبت محل مکلف است وضعیت ثبتی را اعلام نماید.

تبصره ۱- استعلام یادشده، مطابق برگه مخصوصی است که حاوی اطلاعات موصوف بوده و توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به صورت اوراق بهادار تهیه و به دفاتر اسناد رسمی تحویل می‌شود.

تبصره ۲- اعتبار پاسخ استعلام، در مواردی که دفتر اسناد رسمی و اداره ثبت در یک شهر قرار دارند، یک ماه و در غیر این صورت ۴۵ روز از تاریخ صدور خواهد بود.

تبصره ۳- دفاتر اسناد رسمی نمی‌توانند پاسخ استعلام ثبتی را که به عنوان دفترخانه دیگری صادر گردیده است، مستند ثبت معامله قرار دهند و رأساً باید استعلام نمایند.

ماده ۲- چنانچه پس از ارسال پاسخ استعلام به دفتر اسناد رسمی در مدت اعتبار پاسخ مذکور، دستور مرجع ذیصلاح قضایی یا ثبتی مبنی بر بازداشت ملک یا نظریه قطعی وزارت مسکن و شهرسازی یا وزارت جهادکشاورزی حسب مورد مبنی بر موات بودن و یا شمول ماده (۵۶) قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع، به اداره ثبت محل وقوع ملک واصل گردد، اداره مذکور مکلف است فوراً مراتب را رأساً یا از طریق اداره ثبت محل استقرار دفترخانه به دفتر یادشده کتباً ابلاغ نماید.

ماده ۳- دفاتر اسناد رسمی در خصوص گواهی پایان ساختمان و عدم خلاف، ملزم به رعایت تبصره (۸) اصلاحی ماده (۱۰۰) قانون شهرداری - مصوب ۱۳۵۸/۶/۲۷ شورای انقلاب - قبل از تنظیم سند انتقال املاک موضوع تبصره مذکور می‌باشند.

ماده ۴- دفاتر اسناد رسمی موظفند هنگام تنظیم سند رسمی انتقال اراضی و املاک واقع در خارج از محدوده و حریم شهر، اعلام‌نظر اداره جهادکشاورزی شهرستان مربوط مبنی بر عدم شمول مقررات قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن و یا عدم شمول ماده (۵۶) قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع را اخذ و شماره و تاریخ آن را در سند تنظیمی قید نمایند. ادارات جهادکشاورزی مکلفند با رعایت

مفاد تبصره ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی و ماده (۷) این آیین‌نامه، نسبت به ارجاع موضوع به سازمان‌های ذی‌ربط (حسب مورد سازمان امور اراضی یا سازمان جنگل‌ها، مراتع و آبخیزداری کشور) و یا ادارات وابسته اقدام و اعلام‌نظر نمایند.

تبصره ۱ (اصلاحی ۱۳۸۹/۲/۲۵) - در مواردی که مسجل نیست اراضی در داخل یا خارج از محدوده و حریم شهر قرار دارد، دفاتر اسناد رسمی موظفند موقعیت پلاک ثبتی مورد انتقال را از سازمان مسکن و شهرسازی استعلام نمایند. وزارت مسکن و شهرسازی باید ترتیبی اتخاذ نماید تا حتی‌الامکان اطلاعات مربوط به اراضی داخل حریم شهر و اصلاحات آن به نحو مقتضی از طریق نقشه یا پایگاه اطلاع‌رسانی منتشر گردد تا نیازی به استعلام مورد نباشد.

تبصره ۲ - در صورت وجود سابقه مبنی بر اعلام‌نظر نسبت به موات نبودن ملک از مرجع ذی‌ربط یا در صورتی که برای مورد معامله سند مالکیت به صورت اراضی کشاورزی، باغ مشجر و یا دارای اعیانی صادر شده و یا مستندات و پاسخ استعلام قبلی مؤید آن باشد، نیاز به اخذ نظر مجدد در این خصوص نخواهد بود.

ماده ۵ - وزارت جهادکشاورزی تا پایان مهلت قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و به شرح بند (ج) ماده (۶۸) قانون مذکور، باید کلیه اراضی موات واقع در خارج از محدوده و حریم شهر و همچنین اراضی مشمول ماده (۵۶) قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع را به اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک منعکس نموده و در مورد آنها تقاضای صدور سند مالکیت نماید.

ماده ۶ - دفاتر اسناد رسمی مکلفند، هنگام تنظیم سند نقل و انتقال عین اراضی و املاک، مفصلاً حساب مالیاتی و حسب مورد بدهی موضوع ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی - مصوب ۱۳۵۴ - را از انتقال‌دهنده مطالبه و شماره آن را در سند تنظیمی قید نمایند، مگر اینکه انتقال‌گیرنده ضمن سند تنظیمی متعهد به پرداخت بدهی احتمالی انتقال‌دهنده گردد که در این صورت متعاملین نسبت به پرداخت آن مسئولیت تضامنی خواهند داشت. در صورت اخیر، دفاتر اسناد رسمی موظفند تصویر سند تنظیمی را جهت وصول مطالبات موصوف تا پایان ماه بعد به ادارات امور مالیاتی و تأمین اجتماعی محل مربوط ارسال نمایند.

تبصره - ادارات مذکور موظفند طبق مقررات، پس از تاریخ وصول تصویر اسناد مذکور در صورتی که مورد معامله دارای بدهی باشد، مراتب را ضمن صدور برگ تشخیص و تعیین میزان قطعی بدهی تا تاریخ ثبت سند رسمی به نشانی مندرج در سند تنظیمی به هر یک از متعاملین ابلاغ نمایند.

ماده ۷ - ادارات و سازمان‌های مذکور در بندهای ذیل ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مکلفند هنگام تقاضای ذی‌نفع و یا ارایه استعلام دفتر اسناد رسمی، گواهی وصول تقاضا یا استعلام، حاوی پلاک ثبتی ملک مورد استعلام را به مراجعه‌کننده تسلیم و یا برای دفتر اسناد رسمی ذی‌ربط ارسال و حداکثر ظرف ۲۰ روز از تاریخ صدور گواهی وصول تقاضا و یا استعلام، پاسخ آن را اعلام نمایند. نظر مخالف مراجع مذکور باید روشن و با ذکر علت و مستند به دلایل قانونی و اعلام‌نظر موافق نیز باید صریح و بدون قید و شرط باشد. در غیر این صورت یا در صورت عدم ارایه پاسخ در مهلت مقرر، ثبت سند با تصریح موضوع در سند تنظیمی بلامانع خواهد بود.

تبصره - در صورتی که مراجعه‌کننده مدعی عدم صدور پاسخ لازم ادارات مربوط در ظرف مدت مقرر باشد، دفتر اسناد رسمی موضوع را از اداره ذی‌ربط استعلام خواهد نمود.

ماده ۸ - دفاتر اسناد رسمی هنگام تنظیم سند، موظفند در صورت عدم وصول پاسخ استعلامات و یا ارایه پاسخ مشروط و مبهم یا مقید، منتقل‌إلیه را از آثار و تبعات سند تنظیمی مطلع و مسئولیت تضامنی متعاملین در پاسخگویی کلیه تعهدات قانونی و بدهی‌های مربوط به مورد معامله که تا زمان تنظیم سند طبق قوانین محقق و مسلم بوده را صریحاً در سند قید و ثبت نمایند.

ماده ۹ (اصلاحی ۱۳۸۷/۹/۳) - هرگونه انتقال بلاعوض به نفع دولت و شهرداری‌ها از پرداخت عوارض و اخذ هرگونه گواهی به استثنای پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل معاف می‌باشد.

ماده ۱۰ - اداره امور مالیاتی محل مکلف است در اجرای تبصره (۱) ماده (۱۲۳) اصلاحی قانون ثبت موضوع ماده (۱۰) قانون الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت - مصوب ۱۳۸۴ - ارزش معاملاتی ملک مورد معامله را به دفتر اسناد رسمی استعلام‌کننده اعلام نماید.

ماده ۱۱ - چنانچه به درخواست متعاملین سند نقل و انتقال تلفن ثابت و همراه در دفاتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت گردد، شرکت مخابرات ایران موظف است پس از ارایه سند مذکور نسبت به تغییر نام مالک مبادرت نماید.

ماده ۱۲ - دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از تنظیم سند نقل و انتقال ماشین‌های چاپ، لیتوگرافی و صحافی موافقت وزارت فرهنگ و ارشاد

اسلامی را اخذ و پس از انجام معامله، خلاصه نقل و انتقال را در شناسنامه مالکیت مربوط درج و تصویر سند تنظیمی را به وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی ارسال نمایند. شناسنامه مذکور طبق نمونه‌ای است که توسط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ این آئین‌نامه، تهیه و در اختیار مالکان ماشین‌های یادشده قرار می‌گیرد.

تبصره - تا زمانی که شناسنامه مالکیت موضوع این ماده تهیه و در اختیار مالک قرار داده نشده است، تنظیم سند با ارایه موافقت‌نامه وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی بلامانع خواهد بود.

قانون حمایت از مالکیت صنعتی

مصوب ۱۴۰۳/۳/۱ - مجلس شورای اسلامی

فصل اول - اختراعات

مبحث اول - کلیات

ماده ۱- اختراع نتیجه فکر فرد یا افراد است که راه حل عملی جدیدی را برای حل مشکل فنی مشخص در زمینه صنعت ارائه می‌نماید. اختراع ممکن است به صورت فرآورده یا فرآیند باشد.

ماده ۲- گواهی‌نامه اختراع، سندی است که مرجع ثبت مالکیت صنعتی که در این قانون «مرجع ثبت» نامیده می‌شود، برای اختراع صادر می‌کند و نشان‌دهنده حقوق انحصاری مندرج در این قانون برای دارنده آن است.

ماده ۳- بهره‌مندی از حقوق ناشی از اختراع مندرج در این قانون، منوط به ثبت آن نزد مرجع ثبت است.

ماده ۴- موارد زیر از مصادیق اختراع موضوع این قانون نیست یا از حیطه حمایت از اختراع، خارج است:

۱. کشفیات، نظریه‌های علمی، روش‌های ریاضی و آثار هنری

۲. کاربرد جدید از فرآورده‌ها یا فرآیندهای شناخته‌شده

۳. طرح‌ها، قواعد و روش‌های انجام فعالیت‌های ذهنی و فعالیت‌های اجتماعی، کسب و کار و بازی‌ها

۴. روش‌های پیشگیری، تشخیص، جراحی و درمان در بیماری‌های انسان و حیوان

تبصره - این بند شامل فرآورده‌های مورد استفاده در روش‌های مذکور که منطبق بر تعریف اختراع است، نمی‌شود.

۵. گیاهان و جانوران و ریز سازواره (میکروارگانیسم)‌ها و اجزای آنها آنچنان که در طبیعت یافت می‌شوند، ارقام گیاهی و جانوری و اجزای ژنی (ژنتیکی) آنها، مشتقات زیستی طبیعی و همچنین فرآیندهای اساساً زیستی طبیعی

تبصره ۱- ریز سازواره (میکروارگانیسم)‌های دست‌ورزی‌شده ژنی (ژنتیکی) و فرآیندهای ریززیست محیطی (میکروبیولوژیک) تولید و تکثیر آن که به واسطه مداخله مستقیم انسان در ترکیب ژنی (ژنتیکی) به دست می‌آیند و خواصی دارند که در حالت عادی از گونه‌های طبیعی حاصل نمی‌شود و همچنین فرآیندهای زیستی مبتنی بر طراحی و مداخله فنی و دارای شروط سه‌گانه اختراع از مصادیق این بند محسوب نمی‌شوند.

تبصره ۲- «ارقام گیاهی دست‌ورزی‌شده» مطابق قانون ثبت ارقام گیاهی و کنترل و گواهی بذر و نهال مصوب ۱۳۸۲/۴/۲۹ و «منابع دامی دست‌ورزی شده» مطابق قانون نظام جامع دامپروری کشور مصوب ۱۳۸۸/۵/۷ به ثبت می‌رسند.

۶. اختراعی که بهره‌برداری از آن، خلاف موازین شرعی، نظم عمومی و یا اخلاق حسنه است.

۷. اختراعی که بهره‌برداری از آن با حفظ حیات یا سلامت انسان مغایرت دارد یا موجب آسیب جدی به محیط زیست یا کاهش تنوع زیستی می‌گردد.

مبحث دوم - حق تقاضای ثبت اختراع

ماده ۵- اشخاص زیر حق تقاضای ثبت اختراع را دارند:

۱. مخترع (شخص پدیدآورنده اختراع) یا قائم‌مقام قانونی یا نماینده قانونی وی

۲. شخصی که اختراع به سفارش او حاصل شده است یا قائم‌مقام قانونی یا نماینده وی با رعایت حقوق مخترع

تبصره ۱- اگر افرادی به صورت مشترک اختراعی را پدید آورده باشند، حق تقاضای ثبت اختراع و حقوق ناشی از گواهی‌نامه ثبت اختراع به طور

مشترک به آنان تعلق دارد.

تبصره ۲- کارکنان مرجع ثبت، حق تقاضای ثبت اختراع برای خود یا به نمایندگی از دیگری را ندارند.

ماده ۶- چنانچه دو یا چند شخص در پدید آوردن اختراعی واحد، مشارکت داشته و سهم آنها در این همکاری مشخص باشد میزان مشارکت هر یک به تفکیک در گواهینامه اختراع قید می‌شود و حقوق حاصل از آن به همان نسبت به ایشان تعلق می‌گیرد. در صورتی که کار هر یک از آنها جدا و متمایز نبوده یا میزان مشارکت آنها در ایجاد اختراع مشخص نباشد، نام همه آنها در گواهینامه اختراع ذکر می‌گردد و حقوق ناشی از گواهینامه به طور مساوی به همه آنها تعلق می‌گیرد.

ماده ۷- هر یک از مالکان مشترک اختراعی واحد، بدون نیاز به کسب رضایت مالکان دیگر می‌تواند سهم خود را انتقال داده یا به عنوان وثیقه یا هر نوع تضمین دیگر قرار دهد.

تبصره ۱- در صورتی که یکی از شرکا بخواهد سهم خود از اختراع ثبت شده را به دیگری منتقل کند، باید پیشنهاد فروش خود را به شرکای دیگر اعلام نماید؛ در صورت وجود پیشنهاد خرید، با مبلغ برابر بین خریدار و یکی از شرکا اولویت خرید تا مدت پانزده روز با آن شریک است و در صورتی که قیمت پیشنهادی خریدار، بالاتر از قیمت پیشنهادی شرکا باشد، اولویت خرید با میزان قیمت پیشنهادی خریدار تا مدت پنج روز با شرکای دیگر است.

تبصره ۲- هر یک از مالکان مشترک به تنهایی یا همه آنها به اتفاق می‌توانند در مورد نقض حقوق موضوع این قانون، به مرجع صالح قضایی مراجعه کنند.

تبصره ۳- در صورت مخالفت برخی از شرکا با بهره‌برداری از اختراع، شریک یا شرکای دیگر می‌توانند الزام شرکای ممتنع را از مرجع صالح قضایی تقاضا نمایند و با پرداخت مابه‌ازای عادلانه سهم آنها از منافع ناشی از بهره‌برداری، از اختراع استفاده نمایند.

ماده ۸- هرگاه دو یا چند شخص مستقل از یکدیگر اختراع واحدی پدید آورده باشند، شخصی که اظهارنامه خود را زودتر تسلیم کرده باشد، حق ثبت اختراع را دارد. همچنین اگر دو یا چند شخص مدعی حق تقدم موضوع ماده (۱۰) این قانون باشند، هر کدام که بتواند ثابت کند اظهارنامه‌اش را مطابق مقررات مربوط زودتر از دیگران تسلیم کرده است مشروط بر اینکه آن اظهارنامه استرداد یا رد نشده باشد، حق ثبت اختراع را دارد.

ماده ۹- در صورتی که اختراع ناشی از استخدام یا قرارداد باشد، حقوق مادی ناشی از اختراع متعلق به کارفرما است مگر آنکه به صورت دیگری توافق شده باشد. به منظور صدور گواهینامه اختراع متقاضی ثبت باید نام مخترع را به مرجع ثبت اعلام کند.

تبصره ۵- چنانچه اختراع در چهارچوب موضوع فعالیت قراردادی مخترع نباشد یا در مورد اختراع ناشی از اجرای قرارداد تعیین تکلیف نشده باشد، حقوق مادی ناشی از اختراع متعلق به پیمانکار یا مستخدم است مگر آنکه اختراع با استفاده از دانش، اطلاعات فناوری و یا ابزار و تجهیزات متعلق به کارفرما صورت گرفته باشد که در این صورت، حق ثبت اختراع و حقوق ناشی از گواهینامه آن متعلق به مخترع است و کارفرما نیز حق بهره‌برداری غیر انحصاری از اختراع را دارد.

ماده ۱۰- چنانچه شخصی بر اساس «قانون اجازه الحاق دولت ایران به اتحادیه عمومی بین‌المللی معروف به پاریس برای حمایت مالکیت صنعتی و تجارتی و کشاورزی» مصوب ۱۳۳۷/۱۲/۱۰ برای ثبت اختراع، اظهارنامه‌ای را به مرجع ثبت یکی از کشورهای که در زمان تسلیم اظهارنامه، عضو معاهده (کنوانسیون) بوده است تسلیم کند با رعایت مفاد این قانون و معاهده (کنوانسیون) مذکور که از این پس در این قانون «معاهده (کنوانسیون) پاریس» نامیده می‌شود، به مدت دوازده ماه از تاریخ تسلیم این اظهارنامه بر اشخاص دیگر حق تقدم دارد.

تبصره ۵- در صورتی که متقاضی ثبت اختراع مدعی دو یا چند اظهارنامه پیشین باشد، تاریخ شروع حق تقدم از زمان تقدیم اولین اظهارنامه محاسبه می‌گردد.

مبحث سوم- شرایط اختراع

ماده ۱۱- اختراعی قابل ثبت است که دارای شرایط شکلی و ماهوی مندرج در این قانون باشد. چنانچه مرجع ثبت، این شرایط را مطابق مواد مذکور در این مبحث از قانون احراز کند، اختراع را ثبت می‌نماید؛ در غیر این صورت، اظهارنامه را رد و مراتب را با ذکر دلایل رد به صورت کتبی به متقاضی ابلاغ می‌کند.

ماده ۱۲- شرایط اختراع عبارت است از:

۱. جدید بودن: بدین معنا که اختراع در فن یا صنعت پیشین وجود نداشته باشد.
۲. دارا بودن گام ابتکاری: بدین معنا که اختراع برای دارنده مهارت متعارف در فن یا صنعت مربوط، معلوم و آشکار نباشد.

۳. دارا بودن کاربرد صنعتی: بدین معنا که اختراع در رشته‌ای از صنعت قابل ساخت یا استفاده باشد.

تبصره ۱- مُراد از صنعت مفهوم عام آن است و شامل مواردی نظیر صنایع دستی کشاورزی ماهیگیری و خدمات نیز می‌شود.

تبصره ۲- فن یا صنعت پیشین یعنی هر آنچه قبل از تاریخ تقاضای ثبت یا در موارد مقتضی قبل از تاریخ حق تقدم ناشی از اظهارنامه ثبت اختراع در هر نقطه از جهان از طریق انتشار شفاهی، کتبی، استفاده عملی یا از هر طریق دیگر برای عموم افشاء شده باشد.

تبصره ۳- چنانچه افشای اختراع ادعایی ظرف شش ماه قبل از تاریخ تقاضا یا در موارد مقتضی، قبل از تاریخ حق تقدم صورت گرفته باشد، مانع ثبت توسط مخترع یا نماینده وی نیست.

تبصره ۴- مناط تشخیص گام ابتکاری، تاریخ تسلیم اظهارنامه یا در موارد مقتضی، تاریخ آغاز حق تقدم خواهد بود.

ماده ۱۳- ثبت اختراع مطابق این قانون مستلزم تسلیم اظهارنامه به مرجع ثبت است.

ماده ۱۴- اظهارنامه ثبت اختراع باید بر اساس برگه مخصوصی که مطابق آیین‌نامه اجرایی این قانون تهیه می‌گردد تکمیل شده و شامل موارد زیر باشد:

۱. اطلاعات هویتی مخترع

۲. اطلاعات هویتی مالک (دارنده حقوق مادی اعم از سفارش دهنده اختراع یا شخصی که حقوق مادی اختراع به وی منتقل شده است).

۳. توصیف اختراع

۴. خلاصه‌ای از توصیف اختراع

۵. ادعا یا ادعاهای اختراع

۶. نقشه یا نقشه‌ها در صورت وجود

۷. تعیین طبقه اختراع بر اساس طبقه‌بندی بین‌المللی اختراعات

تبصره- تکمیل این بند اختیاری است.

۸. تعیین پیوست‌ها

تبصره- هویت در این قانون برای اتباع ایرانی نام، نام خانوادگی و شماره ملی شخص حقیقی و نام و نوع و شناسه انحصاری شخص حقوقی و برای اتباع خارجی نام، نام خانوادگی و نشانی برای اشخاص حقیقی و نام و نشانی برای اشخاص حقوقی است.

ماده ۱۵- مدارک زیر باید به اظهارنامه پیوست شود:

۱. مدرک هویت مالک و مخترع

۲. درخواست کتبی مبنی بر عدم ذکر نام مخترع در صورتی که او بخواهد نامش در گواهینامه اختراع درج نشود.

۳. مدرک مربوط به حق تقدم که باید همزمان با تسلیم اظهارنامه یا حداکثر ظرف یک ماه پس از آن تاریخ تسلیم شود (در صورت درخواست حق تقدم).

۴. رسید پرداخت هزینه‌های قانونی

۵. مدرک نمایندگی در صورتی که نماینده اظهار نامه را تسلیم نماید.

تبصره- در خصوص منابع زیستی متعلق به سایر کشورها، در صورت رفتار متقابل مجوز دسترسی از متقاضی درخواست می‌شود.

ماده ۱۶- در صورتی که اختراع مربوط به حوزه زیست فناوری و منابع ژن شناختی (ژنتیک) باشد متقاضی اعم از مالک و مخترع مکلف است علاوه بر موارد مندرج در مواد (۲۵) و (۱۶) این قانون، اطلاعات و اسناد زیر را به ضمیمه اظهارنامه خود به مرجع ثبت تسلیم نماید:

۱. اعلام مبدأ جغرافیایی منبع زیستی طبیعی مورد استفاده برای انجام اختراع و نحوه دسترسی به منابع

۲. اعلام محل نگهداری و نحوه دسترسی در خصوص منابع زیستی فاقد مبدأ جغرافیایی

۳. گواهی تودیع نمونه ژنی (ژنتیکی) یا زیستی به مراکز نگهداری ذخایر ژنی (ژنتیکی) و زیستی در صورت عدم امکان توصیف آن بنا به تشخیص مرجع ثبت

تبصره- مراکز ذی صلاح برای تودیع و صدور گواهی و شناسه تودیع برای مواد زیستی و ژنی (ژنتیکی) توسط مرجع ثبت اعلام می‌شود.

ماده ۱۷- توصیف اختراع باید صریح و مشتمل بر نکاتی باشد که شرایط ماهوی اختراع را در مورد ادعاهای متقاضی به طور منجز تبیین کند، به نحوی که به طور کامل و مؤثر اختراع را افشاء نماید و به گونه‌ای باشد که برای شخص دارای مهارت متعارف در فن مربوط، واضح و قابل

پیاده‌سازی باشد و از نظر مخترع، بهترین روش اجرایی را برای اختراع ارائه کند خلاصه توصیف فقط به منظور ارائه اطلاعات فنی است و نمی‌توان برای تعیین محدوده حمایت به آن استناد کرد.

ماده ۱۸- ادعا یا ادعاها باید گستره حمایت از اختراع را به شکل گویا، موجز و کامل تعیین کرده و از چهارچوب توصیف فراتر نرود.

تبصره- هر یک از ادعاهای یک اختراع مبنای ارزیابی در مرجع ثبت و رسیدگی به دعاوی نقض در مرجع صالح قضایی خواهد بود.

ماده ۱۹- چنانچه در اظهارنامه به نقشه‌هایی استناد شود که به آن ضمیمه نشده است، مرجع ثبت به متقاضی ابلاغ میکند که نقشه‌ها را ظرف یک ماه تسلیم نماید. در صورت تحویل نقشه‌ها توسط متقاضی، مرجع مذکور تاریخ تقاضا را تاریخ دریافت نقشه‌ها محسوب می‌کند؛ در غیر این صورت تاریخ تقاضا را همان تاریخ دریافت اظهارنامه قید می‌نماید و استناد به نقشه‌ها قابل پذیرش نیست.

ماده ۲۰- متقاضی می‌تواند تا قبل از تصمیم مرجع ثبت مبنی بر تأیید یا رد اظهار نامه با پرداخت هزینه مربوط اصلاحاتی را در ادعا یا ادعاها انجام دهد، مشروط بر آنکه از حدود توصیف اظهارنامه نخست تجاوز نکند.

ماده ۲۱- متقاضی حق تقدّم باید به صورت مکتوب همراه با اظهارنامه خود، حق تقدّمی را که در نتیجه تسلیم یک یا چند اظهار نامه ملی منطقه‌ای یا بین‌المللی به یکی از کشورهای عضو معاهده (کنوانسیون) پاریس به دست آورده است، درخواست کند. همچنین متقاضی باید ظرف یک ماه تصویر یا رونوشت اظهارنامه‌ای را ارائه دهد که مرجع ثبت اظهارنامه مبنای حق تقدّم آن را گواهی کرده باشد. با پذیرش درخواست حق تقدّم حمایت‌های مذکور در معاهده (کنوانسیون) پاریس شامل آن می‌شود. در صورت عدم رعایت شرایط مندرج در این ماده و دیگر مقررات مربوط درخواست مذکور فاقد اعتبار است.

ماده ۲۲- چنانچه متقاضی ثبت، قبل از تسلیم اظهارنامه به مرجع ثبت، اظهارنامه اختراعی را در خارج از کشور تسلیم نموده که عین و یا ماهیت آن مربوط به همان اختراعی باشد که در اظهارنامه تقدیمی به مرجع ثبت تسلیم کرده است، باید علاوه بر شماره و تاریخ آن اظهارنامه مدارک زیر را به عنوان پیوست، به آن مرجع تسلیم کند:

۱. تصویر هرگونه تصمیم‌نامه یا اظهاریه‌ای که متقاضی در رابطه با نتایج بررسی‌های انجام‌شده در مورد اظهارنامه‌های تسلیم‌شده در خارج از کشور دریافت کرده است.

۲. تصویر گواهی‌نامه اختراعی که بر اساس اظهارنامه‌های تسلیم‌شده در خارج از کشور ثبت شده است (در صورت وجود).

۳. تصویر هرگونه تصمیم نهایی مبنی بر ردّ اظهارنامه یا ردّ ثبت اختراع ادعا شده، در اظهارنامه‌های تسلیم‌شده در خارج از کشور

۴. تصویر هرگونه تصمیم نهایی مبنی بر بی‌اعتباری گواهی‌نامه اختراع صادرشده بر اساس اظهارنامه‌های تسلیم‌شده در خارج از کشور

تبصره- متقاضی مذکور در صورتی می‌تواند اختراع مزبور را در ایران ثبت کند که بیش از دوازده ماه از تسلیم اولین اظهارنامه وی در خارج از کشور نگذشته باشد.

ماده ۲۳- مرجع ثبت پس از پذیرش اظهارنامه آن را از لحاظ مطابقت با شرایط راجع به محتویات اظهارنامه و اسناد و مدارک مربوط ارزیابی می‌کند. چنانچه اظهارنامه یا پیوست‌های آن مطابق مواد (۱۵) و (۲۲) این قانون تنظیم و تسلیم نشده باشد، جهت اصلاح و تکمیل آن یک ماه مهلت داده می‌شود مشروط به اینکه اظهارنامه در زمان دریافت حاوی امور زیر باشد:

۱. درخواست صریح یا ضمنی ثبت اختراع

۲. خلاصه توصیف اختراع

۳. مشخصاتی که شناخت هویت متقاضی یا نماینده قانونی وی و تماس با آنها را ممکن سازد.

چنانچه اظهارنامه‌ای فاقد شرایط مقرر در بندهای مذکور باشد و یا ظرف مهلت یک ماه رد شود، مرجع ثبت مکلف است حسب مورد مراتب رد یا رفع نقص را به نحو مستدل و مستند به صورت کتبی به متقاضی یا نماینده قانونی وی ابلاغ کند. متقاضی می‌تواند ظرف یک ماه پس از تاریخ ابلاغ به تصمیم رفع نقص یا رد اظهارنامه اعتراض کند اعتراض باید به صورت کتبی در دو نسخه تنظیم و همراه با دلایل و مستندات و رسید مربوط به پرداخت هزینه رسیدگی به مرجع ثبت تسلیم شود.

مرجع ثبت یک نسخه از اعتراض‌نامه را به «هیئت رسیدگی به اختلافات ثبت مالکیت صنعتی» ارجاع و نسخه دوم آن را پس از ثبت با قید تاریخ و شماره وصول به معترض یا نماینده قانونی وی مسترد می‌نماید. هیئت رسیدگی به اختلافات ثبت مالکیت صنعتی، با حضور نماینده رئیس مرجع ثبت (به عنوان رئیس هیئت) و دو کارشناس با تخصص مرتبط با موضوع ضمن دعوت از معترض تشکیل می‌شود و با اکثریت آراء تصمیم‌گیری می‌کند. کارشناس رسیدگی‌کننده به پرونده، بدون داشتن حق رأی در جلسات شرکت می‌کند. اعضای هیئت مذکور باید دارای شرط وثاقت و

امانت بوده و توسط رئیس مرجع ثبت انتخاب شوند.

رئیس هیئت حداقل ده روز قبل از تشکیل جلسه، تاریخ، زمان و مکان تشکیل جلسه را حسب مورد به متقاضی ثبت یا به طرفین اختلاف یا به نماینده قانونی آنان ابلاغ می‌کند. این اشخاص می‌توانند در جلسه حضور پیدا کنند و دفاعیات خود را مطرح نمایند. هیئت پس از اعلام ختم رسیدگی ظرف حداکثر یک هفته تصمیم نهایی خود را به صورت مستند و مستدل اعلام می‌نماید.

تبصره ۱- تصمیم‌های نهایی هیئت رسیدگی به اختلافات ثبت مالکیت صنعتی، ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ، در مرجع صالح قضایی قابل اعتراض است.

تبصره ۲- کارشناس رسیدگی کننده به موضوع نمی‌تواند در مورد همان موضوع به عنوان عضو هیئت انتخاب شود.

تبصره ۳- در صورت رد اعتراض در هیئت هزینه رسیدگی به اعتراض، قابل استرداد نیست.

تبصره ۴- هیئت رسیدگی به اختلافات ثبت مالکیت صنعتی، به تشخیص رئیس مرجع ثبت می‌تواند به تعداد متعدد شعبه و عضو علی‌البدل داشته باشد.

تبصره ۵- در صورت درخواست تمدید مهلت رفع نقص، مرجع ثبت پس از بررسی اوضاع و احوال در این زمینه تصمیم مقتضی اتخاذ می‌نماید. درخواست تمدید مهلت صرفاً برای یکبار و حداکثر به مدت سی روز ممکن است.

ماده ۲۴- اظهارنامه فقط باید به یک اختراع یا گروهی از اختراعات مرتبط با هم که یک اختراع کلی را تشکیل می‌دهند مربوط باشد. متقاضی می‌تواند تا زمانی که اظهارنامه وی مورد موافقت قرار نگرفته است اظهارنامه اصلی اختراع کلی را به دو یا چند اظهارنامه تقسیم کند اظهارنامه‌های تقسیمی باید واجد الزامات اظهارنامه اصلی از جمله تاریخ تقاضای اولیه و در موارد مقتضی حق تقدم آن باشد.

مرجع ثبت مکلف است پس از بررسی شکلی و قبل از بررسی ماهوی اختراع، واحد بودن اختراع را بررسی کند و در صورت تشخیص واحد نبودن اختراع، موضوع را به همراه دلایل به طور کتبی به متقاضی ابلاغ نماید که اظهارنامه خود را به یک اختراع محدود کند متقاضی میتواند دلایل و توضیحات خود را در اعتراض به نظر مرجع ثبت ظرف یک ماه اعلام نماید چنانچه مرجع ثبت مربوط نظر متقاضی را وارد نداند، یکی از اختراعات مطرح شده در اظهارنامه را بر اساس دسته ادعاهای مجزای موضوع تبصره (۲) این ماده به انتخاب متقاضی بررسی می‌کند. در صورتی که متقاضی در مهلت مذکور پاسخ نداده یا انتخاب خود را بیان ننماید، تنها اختراع نخست مورد بررسی قرار می‌گیرد متقاضی می‌تواند سایر اختراع یا اختراعات مشتق شده از اظهارنامه اولیه را در قالب اظهارنامه‌های جدید با تاریخ حق تقدم اختراع اولیه به مرجع ثبت تسلیم نماید مشروط بر اینکه در اظهارنامه جدید همان متن توصیف‌نامه اولیه را ذکر کند در اظهارنامه جدید امکان حذف نام مخترعانی که در این بخش از اختراع نقش نداشته‌اند، وجود دارد.

تبصره ۱- ذکر نشدن ارتباط اجزاء در اختراع کلی موجب بی اعتباری گواهی‌نامه مربوط نمی‌شود.

تبصره ۲- به منظور سهولت در تشخیص وحدت اختراع از سوی مرجع ثبت، متقاضی مکلف است ادعاهای خود را به ترتیب و منظم دسته‌بندی و از یکدیگر مجزا نماید. چنانچه اظهارنامه توأمان حاوی ادعاهایی در خصوص فرآیند و فرآورده باشد ادعاهای فرآیند و فرآورده نیز باید از یکدیگر تفکیک و دسته بندی شود، به نحوی که هیچ وابستگی بین این دسته از ادعاها وجود نداشته باشد. این حکم در مورد ادعاهای مربوط به فرآیند تولید آن محصول و فرایند استفاده از آن نیز جاری است. شیوه دسته‌بندی ادعاها و نحوه مرتب کردن آن در آیین‌نامه اجرایی این قانون مشخص می‌شود.

ماده ۲۵- متقاضی ثبت اختراع می‌تواند تا قبل از صدور گواهی‌نامه اختراع، اظهارنامه خود را مسترد نماید. چنانچه متقاضیان اظهارنامه متعدد باشند، تقاضای استرداد باید با موافقت همه آنان باشد چنانچه حقوق اظهارنامه به شخص ثالث واگذار شده باشد، استرداد اظهارنامه امکان پذیر نیست؛ ذی‌نفع می‌تواند اعتراض خود نسبت به استرداد را در هیئت موضوع ماده (۲۳) این قانون طرح نماید.

تبصره ۱- در صورت استرداد یا رد اظهارنامه یا اعراض از آن، هزینه‌های پرداخت شده مسترد نمی‌گردد.

تبصره ۲- چنانچه اظهارنامه مسترد شده، مبنای اظهارنامه‌های تقسیم شده دیگری قرار گرفته باشد، استرداد تأثیری در اظهارنامه‌های بعدی نخواهد داشت، مشروط بر اینکه اظهارنامه‌های تقسیمی قبل از تاریخ استرداد، به مرجع ثبت ارائه شده باشد.

ماده ۲۶- در صورت وجود شرایط شکلی و واحد بودن اختراع، مرجع ثبت، شرایط ماهوی اظهارنامه و پیوست‌های آن و رعایت ماده (۱۸) این قانون را ظرف یک سال از تاریخ تسلیم مورد بررسی قرار می‌دهد و نتیجه این بررسی را به متقاضی ابلاغ می‌کند. متقاضی می‌تواند ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ، دلایل خود را نسبت به گزارش کارشناسی، به مرجع ثبت ارائه کند یا اینکه ظرف همان مدت، تغییراتی را در چهارچوب اظهارات یا

ایرادهای ارزیاب در ادعا یا ادعاها انجام دهد، مشروط بر اینکه در نتیجه این تغییرات، ادعا یا ادعاهای اصلاحی، از حدود توصیف اظهارنامه نخست فراتر نرود. مرجع ثبت، نظر نهائی خود را مبنی بر پذیرش یا عدم پذیرش اظهارنامه مورد تقاضا که کارشناسان ذی‌ربط با در نظر گرفتن دلایل و پاسخ متقاضی و دلایل ذی‌نفعان (در صورت ارائه) تدوین نموده‌اند، ظرف یک‌ماه به متقاضی ابلاغ می‌کند. در صورت رد تقاضای ثبت، متقاضی می‌تواند با رعایت مفاد ماده (۲۳) این قانون، به این تصمیم اعتراض کند.

تبصره ۱- در صورت ضرورت، به تشخیص مرجع ثبت، مهلت یک‌ساله مذکور در این ماده، حداکثر تا شش‌ماه دیگر قابل افزایش است.

تبصره ۲- چنانچه ظرف مهلت مذکور در این ماده، مرجع ثبت پاسخ بررسی ماهوی را مشخص نکند، موضوع به درخواست متقاضی قابل رسیدگی در هیئت موضوع ماده (۲۳) این قانون است.

تبصره ۳- در صورت درخواست تمدید مهلت رفع نقص، مرجع ثبت پس از بررسی اوضاع و احوال، در این زمینه تصمیم مقتضی اتخاذ می‌نماید. درخواست تمدید مهلت، صرفاً برای یک‌بار و حداکثر به مدت سی‌روز ممکن است.

ماده ۲۷- مرجع ثبت، اظهارنامه و پیوست‌های مربوط به آن را پس از گذشت هجده‌ماه از تاریخ ثبت اظهارنامه یا در صورت مقتضی از تاریخ حق تقدم، برای عموم منتشر می‌کند. چنانچه بررسی و تأیید اظهارنامه قبل از مهلت مذکور تمام شود، متقاضی می‌تواند با پرداخت هزینه مربوط به صورت مکتوب از مرجع مذکور تقاضا کند اظهارنامه و پیوست‌های مربوط به آن را قبل از مهلت هجده‌ماهه منتشر کند.

تبصره - مرجع ثبت مکلف است اظهارنامه‌هایی که به هر دلیل رد شده‌اند را نیز برای عموم منتشر و امکان دسترسی عمومی به سامانه برخط یا جوبیش‌گر (موتور جستجوی) اظهارنامه‌های رد شده را ایجاد کند.

ماده ۲۸- هر شخصی که نسبت به تقاضای ثبت اختراع و پذیرش اظهارنامه اعتراض داشته باشد، باید آن را به صورت کتبی، در دو نسخه به مرجع ثبت تسلیم نماید. نسخه دوم اعتراض‌نامه پس از ثبت، با قید تاریخ و شماره وصول، به معترض مسترد می‌گردد. اعتراض‌نامه باید همراه با دلایل و مستندات و رسید مربوط به پرداخت هزینه رسیدگی به اعتراض تسلیم شود. چنانچه مرجع ثبت پس از بررسی اعتراض‌نامه و مدارک مورد استناد، آن را ناقص تشخیص دهد، موارد را به صورت مکتوب به معترض اطلاع می‌دهد و از او می‌خواهد که ظرف دهر روز از تاریخ ابلاغ، نسبت به رفع نقص اقدام کند؛ در غیر این صورت، اعتراض‌نامه بی اعتبار محسوب می‌شود.

ماده ۲۹- پس از انتشار متن نهایی اختراع، هر شخصی که نسبت به پذیرش اظهارنامه اعتراض داشته باشد، می‌تواند ظرف نه ماه اعتراض خود را به مرجع ثبت تسلیم کند. مرجع ثبت، اعتراض واصل شده را جهت رسیدگی و اتخاذ تصمیم به هیئت موضوع ماده (۲۳) این قانون ارسال می‌کند. در صورت سپری شدن مهلت نه ماهه، شخص معترض به اختراع ثبت شده و گواهی‌نامه صادر شده، می‌تواند اعتراض خود را در مرجع صالح قضایی مطرح کند.

ماده ۳۰- هرگاه شخصی با داشتن ادعای حق مالکیت، نسبت به اختراعی که قبلاً به نام او ثبت نشده و شخص دیگری اظهارنامه ثبت آن را به مرجع ثبت تسلیم نموده است اعتراض کند، باید هم‌زمان با اعتراض، برای خود تقاضای ثبت اختراع کند و هزینه ثبت اظهارنامه و سایر هزینه‌های مربوط به آن را تأدیه نماید. مرجع ثبت موظف است ظرف دهر روز از تاریخ وصول اعتراض‌نامه، نسخه‌ای از آن را به انضمام رونوشت مدارک و دلایل استنادی، به متقاضی ثبت ابلاغ کند.

متقاضی مکلف است ظرف بیست‌روز از تاریخ ابلاغ، پاسخ مکتوب خود به اعتراض وارد شده را به مرجع ثبت تسلیم نماید. چنانچه متقاضی نسبت به اعتراض سکوت کند یا به صورت مکتوب آن را بپذیرد، درخواست او برای ثبت اختراع، مسترد شده محسوب می‌شود و مرجع ثبت مراتب را به معترض ابلاغ می‌کند تا از طریق اظهارنامه‌ای که هم‌زمان با اعتراض تسلیم کرده است، نسبت به ثبت آن اقدام کند.

در صورتی که متقاضی، اعتراض را وارد نداند، مرجع ثبت مراتب را ظرف دهر روز به معترض ابلاغ می‌کند و وی از تاریخ ابلاغ می‌تواند ظرف بیست روز اعتراض خود را به هیئت موضوع ماده (۲۳) این قانون تسلیم کند و رسید آن را به مرجع ثبت تحویل دهد. در این صورت رسیدگی به اظهارنامه ثبت اختراع تا تعیین تکلیف نهائی پرونده اعتراض متوقف می‌ماند و در صورت عدم تسلیم رسید اعتراض، روند رسیدگی به اظهارنامه اولیه ادامه می‌یابد.

هیئت مذکور مکلف است حداکثر ظرف سه ماه به اعتراض، رسیدگی و رأی مقتضی صادر نماید. مدت مذکور حداکثر به مدت سه ماه فقط برای یکبار قابل تمدید است.

ماده ۳۱- در مواردی که معترض با ادعای داشتن حقوق دیگری غیر از حق مالکیت، نسبت به اختراعی که اظهارنامه ثبت آن به مرجع ثبت تسلیم شده و هنوز در ایران به ثبت نرسیده است اعتراض داشته باشد نیز حکم ماده (۳۰) این قانون مجری است، مگر اینکه اختراع قانوناً قابل ثبت

نباشد که در این صورت لازم نیست که اظهارنامه ثبت اختراع به مرجع ثبت تسلیم شود.

ماده ۳۲- پس از گذشت مهلت مقرر در مواد (۲۷) و (۲۸) این قانون و پذیرش نهایی اظهارنامه، مرجع ثبت، اختراع را ثبت نموده و پس از دریافت هزینه مربوط، گواهینامه ثبت اختراع را صادر و به متقاضی تسلیم می‌کند.

تبصره - مهلت پرداخت هزینه موضوع این ماده، حداکثر یک ماه پس از اعلام پذیرش نهایی اظهارنامه به متقاضی است و تا شش ماه با پرداخت جریمه‌ای معادل نصف حق الثبت قابل تمدید است. در صورت عدم پرداخت هزینه مربوط در این مهلت، اظهارنامه بی اعتبار محسوب می‌شود.

مبحث چهارم - حقوق ناشی از اختراع و مدت اعتبار آن

بند اول - جنبه های مادی حقوق ناشی از اختراع

ماده ۳۳- جنبه های مادی حقوق ناشی از اختراع یا حق بهره برداری انحصاری از آن، متعلق به دارنده گواهینامه اختراع (مالک اختراع) است.

ماده ۳۴- مدت اعتبار گواهینامه اختراع، مشروط به رعایت ماده (۶۵) این قانون، بیست سال از تاریخ تسلیم اظهارنامه است.

ماده ۳۵- بهره برداری از اختراع ثبت شده در ایران، از سوی اشخاصی غیر از مالک اختراع، مشروط به موافقت مالک آن یا نماینده یا قائم مقام وی است. مالک اختراع ثبت شده یا نماینده یا قائم مقام او می تواند با رعایت مواد (۳۸) و (۵۸) این قانون علیه هر شخصی که بدون اجازه وی یا نماینده یا قائم مقام او، مبادرت به انجام یکی از اعمال مندرج در مواد (۳۶) و (۳۷) این قانون نموده و مرتکب نقض حقوق وی شده است، حسب مورد، دعوا یا شکایت خود را در مرجع صالح قضایی اقامه کند.

ماده ۳۶- در صورتی که اختراع به صورت فرآورده باشد، حقوق مادی ناشی از گواهینامه اختراع و بهره برداری انحصاری از آن عبارت است از:

۱. ساخت

۲. واردات

۳. عرضه برای فروش

۴. فروش و استفاده از فرآورده

۵. ذخیره به قصد فروش یا عرضه برای فروش یا استفاده از فرآورده

تبصره - بهره برداری های مندرج در این ماده شامل ریزسازواره (میکروارگانیزم) های دستورزی شده موضوع گواهینامه اختراع که با قصد تجاری سازی از طریق تکثیر یا تولیدمثل به دست آمده و واجد همان ویژگی های مورد ادعا در گواهینامه هستند نیز می شود.

ماده ۳۷- در صورتی که اختراع به صورت فرایند باشد، حقوق مادی ناشی از گواهینامه اختراع عبارت است از:

۱. استفاده از فرایند

۲. موارد مندرج در ماده (۳۶) این قانون در خصوص فرآورده هایی که به طور مستقیم از طریق فرایند به دست می آید بجز ارقام گیاهی یا دامی

تبصره - در خصوص فرایندهای زیستی موضوع گواهینامه اختراع که موجب تکثیر ریزسازواره (میکروارگانیزم) دستورزی شده مورد ادعا می شود، فرآورده هایی که به طور مستقیم از ریزسازواره (میکروارگانیزم) دستورزی شده تکثیر شده به دست می آید، نیز مشمول این ماده است.

ماده ۳۸- حقوق مادی ناشی از اختراع ثبت شده و بهره برداری از آن، شامل موارد زیر نمی شود:

۱. فروش مجدد فرآورده هایی که توسط مالک اختراع یا با توافق او در بازار عرضه می شود.

۲. واردات فرآورده هایی که توسط مالک یا با توافق او در بازار عرضه شده است.

تبصره - مفاد بندهای (۱) و (۲) این ماده شامل فروش مجدد فرآورده هایی که حاوی منبع ژنی (ژنتیکی) قابل تکثیر هستند و توسط مالک اختراع یا با توافق او در بازار ارائه شده اند نیز می شود، مشروط بر آنکه ماده ژنی (ژنتیکی) به دست آمده به طور متوالی برای تکثیر یا رویش مجدد بکار گرفته نشود.

۳. استفاده از وسایل موضوع اختراع در هواپیماها، وسایط نقلیه زمینی یا کشتی های سایر کشورها که به طور موقت یا به طور تصادفی وارد حریم هوایی، مرزهای زمینی یا آبهای کشور می شوند.

۴. بهره برداری از اختراع که با هدف استفاده در تحقیقات علمی یا آزمایشی یا با اهداف آموزشی و پژوهشی انجام می شود.

۵. بهره برداری توسط هر شخصی که به صورت غیر متقابلانه قبل از تقاضای ثبت اختراع یا در مواقعی که حق تقدم تقاضا شده است، قبل از تاریخ تقاضای حق تقدم همان اختراع، از اختراع استفاده می کرده یا اقدامات جدی و مؤثری جهت آماده شدن برای استفاده از آن در

ایران به عمل آورده است، مشروط بر آنکه آن شخص اثبات نماید دانش اختراع را از طریق افشای اطلاعات در موعد مهلت ارفاقی مخترع که در آن اظهارنامه تسلیم شده است و یا در نتیجه نقض تعهدات خود نسبت به مالک اختراع یا نماینده وی به‌دست نیاورده است. حقوق استفاده‌کننده قبلی تنها به همراه شرکت یا کسب‌وکار یا به‌همراه بخشی که در آن از اختراع استفاده می‌شده یا مقدمات استفاده از آن فراهم گردیده، قابل انتقال یا واگذاری است.

۶. استفاده شخصی از اختراع بدون مقاصد تجاری

۷. اقدام مقدماتی برای استفاده تجاری از اختراع دارویی

۸. ساخت داروهای ترکیبی تک‌نسخه‌ای

۹. تغییر شیوه کاربرد داروی ثبت‌شده بدون تغییر در ماهیت

ماده ۳۹- موارد صدور پروانه بهره‌برداری اجباری به‌شرح زیر است:

۱. اقتضای مصالح ملی و منافع عمومی: در مواردی که با نظر بالاترین مقام دستگاه اجرایی مربوط، مصالح ملی و منافع عمومی (مانند امنیت ملی، تغذیه، بهداشت یا توسعه سایر بخش‌های اقتصاد کشور) اقتضاء کند که دستگاه اجرایی یا اشخاص ثالث معین از اختراع بهره‌برداری کنند.

۲. اتخاذ رویه‌های ضدرقابتی: در صورتی که بهره‌برداری مالک اختراع یا اشخاص مجاز از طرف او، مغایر با رقابت آزاد باشد و بالاترین مقام دستگاه اجرایی مربوط، بهره‌برداری از اختراع را رافع مشکل تشخیص دهد.

۳. کوتاهی بهره‌برداری اختراع در ایران: هنگامی که سه سال از تاریخ تسلیم اظهارنامه اختراع یا دو سال از تاریخ صدور گواهی‌نامه اختراع گذشته و مخترع، بدون عذر موجه در ایران از آن بهره‌برداری نکرده یا به میزان کافی عرضه نکرده باشد. در محاسبه مهلت حمایت، مهلتی که طولانی‌تر است باید منظور گردد.

۴. وجود اختراعات وابسته: در مواردی که اختراع مؤخر که متضمن پیشرفت مهم فنی است و اهمیت اقتصادی قابل توجهی دارد بدون استفاده از یک اختراع مقدم، قابل بهره‌برداری نباشد.

ماده ۴۰- برای تشخیص هریک از موارد مندرج در بندهای (۱) تا (۳) ماده (۳۹) این قانون، موضوع در هیئتی مرکب از رئیس مرجع ثبت، بالاترین مقام دستگاه اجرایی ذی‌ربط (یا نمایندگان هریک از آنها) و یکی از قضات متخصص در این امر با انتخاب رئیس قوه قضاییه، مطرح می‌شود. در صورت موافقت آن هیئت، دستگاه اجرایی یا اشخاص معین، بدون نیاز به موافقت مالک اختراع، از آن بهره‌برداری می‌کنند. به منظور انجام تمام وظایف اداری هیئت موضوع این ماده، دبیرخانه‌ای تحت ریاست رئیس مرجع ثبت در آن مرجع تشکیل می‌شود.

تبصره ۱- تصمیم‌های هیئت لازم الاجرا بوده و ظرف بیست‌روز قابل اعتراض در مرجع صالح قضایی می‌باشد.

تبصره ۲- پروانه بهره‌برداری اجباری اختراعات دفاعی را که سازمان‌های دفاعی تقاضا کرده‌اند، توسط هیئتی به ریاست رئیس ستاد کل نیروهای مسلح یا نماینده وی و با عضویت نماینده وزیر دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و رئیس سازمان دفاعی متقاضی صادر می‌شود. تصمیمات این هیئت، قابل اعتراض است. به این اعتراض در شعبه ویژه دیوان عدالت اداری که توسط رئیس قوه قضاییه تعیین می‌شود با دعوت از نماینده رئیس ستاد کل نیروهای مسلح رسیدگی می‌شود. در مواردی که در این قانون اتخاذ تصمیم به هیئت موضوع این ماده واگذار شده است، درخصوص اختراعات دفاعی هیئت موضوع این تبصره اتخاذ تصمیم می‌نماید و در مواردی که در این قانون نظر قاضی عضو هیئت موضوع این ماده در اتخاذ تصمیم مؤثر است، درخصوص اختراعات دفاعی نظر رئیس ستاد کل نیروهای مسلح (یا نماینده وی در هیئت) مؤثر خواهد بود.

ماده ۴۱- متقاضی پروانه بهره‌برداری اجباری باید توانایی‌های لازم برای بهره‌برداری از اختراع را داشته باشد. درخواست صدور پروانه بهره‌برداری اجباری به دبیرخانه موضوع ماده (۴۰) این قانون تسلیم می‌شود و باید شامل موارد زیر باشد:

۱. نظرات و دلایل متقاضی مبنی بر اقتضای مصالح ملی و منافع عمومی یا وجود رویه ضدرقابتی و یا کوتاهی در بکار بردن اختراع در ایران.

۲. دلایل و مدارکی که به‌موجب آن ثابت شود دستگاه اجرایی یا سایر اشخاص متقاضی، از مالک اختراع، درخواست بهره‌برداری نموده، ولی نتوانسته‌اند اجازه بهره‌برداری را در شرایط و مدت زمان متعارف تحصیل نمایند.

۳. دلایل و مدارک مثبتیه در راستای توانایی استفاده متقاضی پروانه بهره‌برداری اجباری از اختراع

تبصره - درخواست‌هایی که از سوی دستگاه‌های اجرایی ارائه می‌شود، باید به امضای بالاترین مقام آن دستگاه رسیده‌باشد.

ماده ۴۲- دبیرخانه پس از دریافت درخواست پروانه بهره‌برداری اجباری، حداکثر ظرف ده‌روز موضوع را به مالک اختراع ابلاغ می‌کند. مالک اختراع

می‌تواند حداکثر ظرف سی‌روز نظرات و دلایل خود را به‌صورت مکتوب به دبیرخانه تحویل دهد. این نظرات و دلایل در دبیرخانه به ثبت رسیده و برای تصمیم‌گیری به هیئت موضوع ماده (۴۰) این قانون تسلیم می‌شود.

ماده ۴۳- دبیرخانه هیئت موضوع ماده (۴۰) این قانون، حداقل ده روز پیش از تشکیل جلسه هیئت، زمان آن را به متقاضی پروانه بهره‌برداری اجباری و مالک اختراع اطلاع می‌دهد. اشخاص مذکور می‌توانند در جلسه حضور پیدا کنند. هیئت با ملاحظه دلایل و مستندات ذی‌نفعان و استماع اظهارات آنها در صورت حضور در جلسه، تصمیم مقتضی را اتخاذ و به آنها ابلاغ می‌نماید.

ماده ۴۴- در صورت اعطای پروانه بهره‌برداری اجباری، هیئت موضوع ماده (۴۰) این قانون، باید مبلغ مناسب (با اخذ نظر سه کارشناس رسمی دادگستری در حوزه ارزش‌گذاری با انتخاب قاضی عضو هیئت)، شرایط بهره‌برداری، هویت بهره‌بردار، مدت بهره‌برداری، اقدامات اجرایی، مدت زمان لازم برای انجام اقدامات اجرایی توسط بهره‌بردار، محدوده جغرافیایی و موارد مجاز استفاده از اختراع را دقیقاً مشخص نماید. پرداخت هزینه کارشناسان موضوع این ماده به عهده بهره‌بردار است. استفاده از پروانه بهره‌برداری اجباری منوط به تأدیه هزینه بهره‌برداری به دارنده گواهینامه اختراع و در صورت عدم امکان تأدیه، تودیع آن به صندوق دادگستری است. پروانه بهره‌برداری اجباری نمی‌تواند حق بهره‌برداری برای دارنده مجوز اجباری را به صورت انحصاری مقرر کند.

ماده ۴۵- در صورتی که به تشخیص هیئت موضوع ماده (۴۰) این قانون، فوریت مصالح ملی و منافع عمومی اقتضاء کند، رعایت شرایط مقرر در بند (۲) ماده (۴۱)، مواد (۴۲) و (۴۳) و ذیل ماده (۴۴) (پرداخت هزینه بهره‌برداری) این قانون و نیز رعایت مواعد مربوط، لازم نیست. تصمیم هیئت در این مورد، بلافاصله به اجرا در می‌آید و دبیرخانه آن را ظرف بیست روز به مالک اختراع ابلاغ می‌کند.

تبصره- در صورت اجرای این ماده، هزینه بهره‌برداری موضوع ماده (۴۴) این قانون، ظرف حداکثر دو ماه پس از صدور پروانه بهره‌برداری اجباری به دارنده گواهینامه اختراع پرداخت می‌شود.

ماده ۴۶- مرجع ثبت، تصمیم هیئت موضوع ماده (۴۰) این قانون، مبنی بر اعطای پروانه بهره‌برداری اجباری، تغییر یا لغو آن را ثبت و به مالک اختراع و سایر اشخاص ذی‌نفع ابلاغ نموده و برای عموم منتشر می‌کند.

ماده ۴۷- هیئت موضوع ماده (۴۰) این قانون، می‌تواند بنا به درخواست مالک اختراع یا دارنده پروانه بهره‌برداری اجباری و پس از استماع اظهارات طرفین یا یکی از آنها، تصمیم خود مبنی بر بهره‌برداری اجباری از اختراع را تا حدی که اوضاع و احوال اقتضاء کند، تغییر دهد.

ماده ۴۸- چنانچه مالک اختراع ادعا کند که شرایط و اوضاع و احوالی که باعث صدور پروانه بهره‌برداری اجباری شده، دیگر وجود ندارد و یا اینکه ادعا نماید بهره‌بردار نتوانسته است طبق مفاد تصمیم هیئت موضوع ماده (۴۰) این قانون و شرایط آن عمل کند، درخواست لغو پروانه بهره‌برداری اجباری را همراه با مدارک و مستندات مربوط، به دبیرخانه هیئت مذکور تسلیم می‌کند. دبیرخانه موظف است حداکثر ظرف ده روز از تاریخ تسلیم درخواست، مراتب را همراه با دلایل به بهره‌بردار اعلام کند تا اگر او پاسخی داشته باشد، ظرف سی روز به دبیرخانه اعلام نماید. دبیرخانه باید اظهارات طرفین را به انضمام مدارک و مستندات ارائه‌شده، برای اتخاذ تصمیم به هیئت مذکور ارسال کند. هیئت پس از استماع اظهارات مالک اختراع و شخص بهره‌بردار و بالاترین مقام دستگاه اجرایی، حسب مورد راجع به رد تقاضای مالک اختراع یا لغو پروانه بهره‌برداری اجباری تصمیم مقتضی را اتخاذ می‌کند.

ماده ۴۹- حق ناشی از پروانه بهره‌برداری اجباری از اختراع موضوع بندهای (۱)، (۲) و (۳) ماده (۳۹) این قانون، به‌طور مستقل، قابل واگذاری نیست و باید همراه با شرکت یا کسب و کار دارنده مجوز اجباری از طرف هیئت موضوع ماده (۴۰) این قانون یا به همراه قسمتی از شرکت یا کسب‌وکاری که اختراع در آن بهره‌برداری می‌شود، منتقل گردد.

ماده ۵۰- هیئت موضوع ماده (۴۰) این قانون باید با حضور همه اعضا، تشکیل شده و با اکثریت آرای حاضران که عضو قاضی جزء آن باشد تصمیم‌گیری کند.

ماده ۵۱- چنانچه شرایط مقرر در بند (۴) ماده (۳۹) این قانون وجود داشته باشد، مرجع ثبت با اخذ هزینه مربوط، به درخواست مالک اختراع مؤخر، پروانه بهره‌برداری از اختراع مقدم را جهت بکارگیری در اختراع مؤخر، بدون موافقت مالک آن صادر می‌کند. اگر پروانه بهره‌برداری بدون موافقت مالک اختراع مقدم صادر شود، مرجع ثبت به درخواست وی، پروانه بهره‌برداری از اختراع مؤخر را نیز بدون موافقت مالک آن صادر می‌نماید. درخواست مذکور باید همراه با دلایل و مدارکی باشد که به موجب آن ثابت شود متقاضی از مالک اختراع درخواست بهره‌برداری نموده، ولی نتوانسته است اجازه بهره‌برداری را در شرایط و مدت زمان متعارف تحصیل نماید. مرجع ثبت پس از دریافت درخواست صدور پروانه بهره‌برداری اجباری، آن را در دفتری مخصوص ثبت و ظرف ده روز از زمان دریافت، همراه با دلایل، مدارک و مستندات به مالک اختراع مقدم ابلاغ می‌نماید.

مالک اختراع مقدّم باید نظرات، دلایل و مدارک خود را ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ، به مرجع ثبت تسلیم نماید. مرجع ثبت پس از ملاحظه دلایل و مستندات طرفین، در مورد اعطای پروانه بهره‌برداری اجباری تصمیم مقتضی را اتخاذ می‌کند. تصمیم‌گیری در خصوص اجرای این ماده به عهده هیئت موضوع ماده (۴۰) این قانون می‌باشد.

تبصره ۱- در صورت اعتراض به تصمیم هیئت موضوع ماده (۴۰) این قانون، تا قبل از نهایی شدن تصمیم مرجع صالح قضایی در این مورد، پروانه بهره‌برداری اجباری صادر شده معلق می‌ماند.

تبصره ۲- انتقال پروانه بهره‌برداری اجباری از اختراع مقدّم، فقط همراه با اختراع مؤخّر و انتقال پروانه بهره‌برداری اجباری از اختراع مؤخّر فقط همراه با اختراع مقدم امکان‌پذیر است.

ماده ۵۲- در تصمیم مربوط به صدور هر یک از پروانه‌های بهره‌برداری اجباری از اختراع مقدّم یا مؤخّر باید حدود و کاربرد پروانه، هزینه متناسبی که باید به مالک اختراع مورد نظر پرداخت شود و نیز شرایط پرداخت تعیین گردد. هر یک از طرفین می‌تواند با اثبات اینکه بهره‌بردار نتوانسته است طبق مفاد تصمیم مذکور و شرایط آن عمل کند، درخواست لغو پروانه بهره‌برداری اجباری را همراه با مدارک و مستندات مربوط، به مرجع ثبت تسلیم کند. هیئت موضوع ماده (۴۰) این قانون با احراز عدم رعایت مفاد تصمیم و شرایط آن، پروانه بهره‌برداری اجباری را لغو می‌کند.

تبصره - مالک اختراع و دارنده پروانه بهره‌برداری اجباری می‌توانند نسبت به میزان هزینه تعیین شده برای صدور پروانه بهره‌برداری اجباری، ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ تصمیم هیئت موضوع ماده (۴۰) این قانون، در مراجع صالح قضایی اعتراض کنند. این اعتراض، مانع از بهره‌برداری از پروانه بهره‌برداری اجباری نیست.

ماده ۵۳- بهره‌برداری اجباری از اختراع، محدود به هدفی است که در پروانه بهره‌برداری اجباری آمده است و مشروط به پرداخت هزینه بهره‌برداری به مالک اختراع می‌باشد.

بند دوم - جنبه‌های معنوی حقوق ناشی از اختراع

ماده ۵۴- جنبه‌های معنوی حقوق ناشی از اختراع، شامل موارد زیر است:

۱. ذکر نام پدیدآورنده اختراع به عنوان مخترع: فرد یا افراد مخترع حق دارند که نام آنها به عنوان مخترع، در گواهینامه اختراع ذکر شود، حتی اگر حقوق مادی ناشی از ثبت اختراع، متعلق به دیگری باشد. با وجود این، مخترع می‌تواند به صورت کتبی، عدم ذکر نام خود را به عنوان مخترع، از مرجع ثبت درخواست کند. در این صورت، نام او در گواهینامه اختراع درج نمی‌شود.
۲. بهره‌مندی از تقدیر و جایزه: تقدیر، پاداش، جایزه نقدی و امتیازاتی که به هرنحو به اختراع به عنوان دستاورد علمی تعلق می‌گیرد، متعلق به مخترع است؛ حتی اگر حقوق مادی ناشی از ثبت اختراع، متعلق به دیگری باشد.

ماده ۵۵- هرگونه اظهار یا تعهد مخترع مبنی بر اینکه نام شخص دیگری به عنوان مخترع در گواهینامه اختراع ذکر گردد، فاقد اثر است.

ماده ۵۶- حق معنوی ناشی از اختراع، دائمی است. دارنده حق معنوی همواره مخترع است، اما دارنده حقوق مادی ناشی از گواهینامه اختراع ممکن است شخصی غیر از مخترع باشد.

مبحث پنجم - واگذاری حق اختراع

ماده ۵۷- حقوق مادی ناشی از تسلیم اظهارنامه مربوط به اختراع یا اختراع ثبت شده، قابل نقل و انتقال است و مالک اختراع می‌تواند حقوق مادی خود را به هرنحو، از قبیل انتقال مالکیت، تفویض اجازه بهره‌برداری و سرمایه‌گذاری مشترک، اعمال کند. در انتقال مالکیت حق اختراع یا انتقال حق مالکیت ناشی از تسلیم اظهارنامه، تمام حقوقی که حسب مورد، به موجب گواهینامه اختراع یا تسلیم اظهارنامه مربوط ایجاد می‌شود، تا زمانی که اختراع دارای اعتبار قانونی است به دیگری واگذار می‌گردد.

تبصره ۱- در صورت سکوت قرارداد، اجازه بهره‌برداری به دیگری، مانع اعطای اجازه بهره‌برداری به اشخاص دیگر نخواهد بود.

تبصره ۲- در طول مدت قرارداد، انتقال‌گیرنده، حق واگذاری حقوق خود به غیر را ندارد؛ مگر آنکه خلاف آن شرط شده باشد.

ماده ۵۸- تمام قراردادهای راجع به انتقال مالکیت اختراع ثبت شده یا انتقال حقوق ناشی از تسلیم اظهارنامه آن یا اجازه بهره‌برداری از آنها باید در دفتر اسناد رسمی به ثبت برسد و خلاصه آن در پشت (ظهر) گواهینامه اختراع درج شود. سردفتر اسناد رسمی پس از استعلام اصالت گواهینامه اختراع و احراز هویت طرفین، نسبت به تنظیم سند رسمی اقدام می‌کند. سردفتر اسناد رسمی، قراردادهای تنظیم شده را جهت ثبت در دفتر مربوط و انتشار مراتب آن، به صورت الکترونیکی برای مرجع ثبت ارسال می‌کند. تأثیر این موارد بر اشخاص ثالث، منوط به رعایت این ماده است.

تبصره ۱- دفترخانه اسناد رسمی برای تنظیم قراردادهای انتقال حقوق ناشی از اختراع یا اعطای مجوز بهره‌برداری، پس از دریافت هزینه مربوط،

باید نسبت به آخرین وضعیت اختراع یا اظهارنامه آن از مرجع ثبت استعلام و در صورت وجود یکی از موارد زیر از تنظیم قرارداد خودداری نماید:

۱. درخواست، مربوط به اختراعی باشد که قبلاً به صورت انحصاری واگذار شده است.

۲. حقوق مادی ناشی از اختراع، توقیف شده باشد.

۳. هزینه سالانه گواهینامه اختراع، پرداخت نشده یا مدت آن منقضی شده باشد.

تبصره ۲- در صورتی که انتقال مالکیت و یا واگذاری حقوق مربوط به اختراع در بازار اوراق بهادار یا بهابازار (بورس) کالا با رعایت قوانین و مقررات مربوط و با رعایت حکم تبصره (۱) این ماده انجام گرفته باشد، رعایت تشریفات مذکور در این ماده الزامی نیست، لکن در این موارد پس از قطعی شدن معاملات، مراتب واگذاری و قرارداد تنظیمی باید جهت ثبت در دفاتر مربوط و انتشار مراتب آن، از سوی مرجع ذی‌ربط در بازار مربوط، به صورت الکترونیکی و برخط به مرجع ثبت اطلاع داده شود.

تبصره ۳- مرجع ثبت، مفاد قراردادهای انتقال و بهره‌برداری را به صورت محرمانه حفظ، ولی نقل و انتقال و اجازه بهره‌برداری را ثبت و آگهی می‌کند.

ماده ۵۹- در صورت فوت دارنده گواهینامه اختراع و باقی‌بودن مدت اعتبار آن، حقوق ناشی از ثبت اختراع به ورثه منتقل می‌شود. در این صورت، مرجع ثبت به درخواست وراثت یا یکی از آنها و پس از دریافت هزینه مربوط، نام ورثه یا موصی‌له را به عنوان دارنده حق در مرجع ثبت قید کرده و مراتب را با ذکر میزان سهم هر یک، در دفتر ثبت اختراعات، ثبت و منتشر می‌کند.

ماده ۶۰- پرداخت هزینه سالانه یا دوره‌ای ثبت اختراع به عهده دارنده حق مادی ناشی از اختراع می‌باشد و در صورت عدم پرداخت توسط مالک، دارنده مجوز بهره‌برداری می‌تواند نسبت به پرداخت هزینه‌های مذکور اقدام کند.

ماده ۶۱- جنبه‌های معنوی حقوق ناشی از اختراع، قابل انتقال نیست.

مبحث ششم - زوال حق اختراع

ماده ۶۲- حقوق انحصاری ناشی از اختراع ثبت‌شده، در این موارد زایل می‌شود:

۱. انقضای مدت اعتبار گواهینامه

۲. اعراض

۳. عدم پرداخت هزینه سالانه یا دوره‌ای

۴. ابطال گواهینامه یا ابطال بخش‌هایی از ادعاهای مربوط

تبصره - زوال جزئی حق اختراع در این بند، محدود به همان ادعا یا ادعاها است.

ماده ۶۳- پس از زوال حق اختراع، هر شخصی مجاز است در چهارچوب مقررات مربوط، از اختراع بهره‌برداری کند. با زوال حق اختراع، حقوق معنوی ناشی از اختراع جز در مورد بند (۴) ماده (۶۲) این قانون، به قوت خود باقی است.

ماده ۶۴- مالک اختراع می‌تواند با تسلیم اعراض‌نامه به مرجع ثبت، از حقوق خود نسبت به اختراع ثبت‌شده اعراض نماید. اعراض می‌تواند کلی یا جزئی بوده و نسبت به کل گواهینامه اختراع یا یک یا چند ادعا باشد. اثر اعراض از زمان تسلیم درخواست اعراض به مرجع ثبت است.

تبصره ۱- اعراض مالک اختراع از حقوق خود نسبت به اختراع ثبت‌شده، مشروط به این است که حقوق مذکور از سوی مراجع قضایی توقیف نشده یا متعلق حق غیر قرار نگرفته باشد.

تبصره ۲- در مورد موضوع بند (۴) ماده (۳۹) این قانون، دارنده پروانه بهره‌برداری اجباری از اختراع مؤخر، نمی‌تواند بدون اجازه دارنده گواهینامه اختراع مقدم از حق اختراع اعراض نماید. در این حالت، مراتب اعراض باید به صورت کتبی و همراه با رضایت ذی‌نفع به مرجع ثبت اعلام گردد.

تبصره ۳- مرجع ثبت، درخواست مزبور را به ذی‌نفعان ثبت اختراع، اعلام و پس از دریافت هزینه مربوط، آن را منتشر می‌نماید.

تبصره ۴- اعراض مالک اختراع از حقوق خود نسبت به اختراع ثبت‌شده، مانع طرح یا ادامه رسیدگی به دعوی ابطال گواهینامه اختراع نمی‌شود.

ماده ۶۵- برای صیانت از حقوق دارنده اظهارنامه و یا دارنده گواهینامه ثبت اختراع، پرداخت هزینه تمدید آن به مرجع ثبت بعد از گذشت دو سال از تاریخ تسلیم اظهارنامه آغاز شده و سپس به‌طور سالانه یا دوره‌ای و در بازه زمانی دو ماه پیش از اتمام اعتبار آن ادامه می‌یابد. تأخیر در پرداخت این هزینه، مشروط به پرداخت جریمه معادل دو برابر هزینه تمدید آن، حداکثر تا شش ماه مجاز است؛ در غیر این صورت اظهارنامه مسترد تلقی شده یا گواهینامه اختراع، فاقد اعتبار می‌گردد و مرجع ثبت موظف است مراتب بی‌اعتباری گواهینامه اختراع را ظرف چهل و پنج روز منتشر نماید.

تبصره ۱- میزان اقساط سالانه یا دوره‌ای اختراع در آیین‌نامه اجرایی این قانون تعیین می‌شود و اقساط آتی اختراعاتی که پیش از تصویب این

قانون و آیین‌نامه اجرایی آن ثبت شده‌اند، مطابق با تعرفه‌های جدید محاسبه می‌گردد.

تبصره ۲- دارنده اظهارنامه یا گواهینامه ثبت اختراع می‌تواند هزینه دوره پنج‌سال را یک‌جا پرداخت کند.

تبصره ۳- در صورتی که انتشار پیش از موعد مطابق ماده (۲۷) این قانون صورت پذیرد و بنا به سایر دلایل، ثبت اختراع قبل از دو سال از تاریخ تسلیم اظهارنامه انجام شود، حق‌الثبت اولیه باید به صورت یکجا و پیش از موعد پرداخت گردد.

تبصره ۴- مرجع ثبت مکلف است یک ماه قبل از سررسید پرداخت اقساط سالانه مذکور در این ماده، برای پرداخت هزینه تمدید اعتبار، به نحو مقتضی، مراتب لزوم پرداخت هزینه را به اطلاع دارنده گواهینامه ثبت اختراع برساند.

ماده ۶۶- اگر گواهینامه اختراع به‌طور مشترک در مالکیت دو یا چند شخص باشد، هزینه تمدید گواهینامه اختراع بر عهده همه مالکان بر اساس سهم هر یک از آنها است. اگر تنها برخی از مالکان گواهینامه اختراع، هزینه تمدید را بپردازند، می‌توانند نسبت به سهم مالکان دیگر به آنها رجوع کنند.

ماده ۶۷- دادگاه در موارد زیر نسبت به ابطال گواهینامه اختراع اقدام می‌نماید:

۱. گواهینامه برای یکی از موارد مذکور در ماده (۴) این قانون صادر شده باشد.
۲. محرز شود شرایط ماهوی اختراع در زمان تسلیم اظهارنامه وجود نداشته است.
۳. افشای مؤثر مطابق ماده (۱۷) این قانون انجام نشده باشد.
۴. گواهینامه اختراع به شخصی اعطاء شده باشد که مستحق اعطای گواهینامه اختراع نبوده است.
۵. چهار سال از تاریخ تسلیم اظهارنامه اختراع و یا سه سال از تاریخ ثبت اختراع هرکدام که طولانی‌تر باشد گذشته و دارنده گواهینامه بدون عذر موجه، اقدام مؤثری جهت ساخت یا استفاده از آن در ایران انجام نداده باشد.
۶. دامنه حمایت، از طریق تغییر غیرموجه گواهینامه اختراع، توسعه یافته باشد.

تبصره ۱- درخصوص منابع و اجزای ژنی (ژنتیکی) و زیستی قابل ثبت در چهارچوب این قانون علاوه بر موارد مذکور، ارائه اطلاعات غیرواقعی در خصوص مبدأ جغرافیایی یا محل نگهداری و یا نحوه دسترسی به منبع ژنی (ژنتیکی) مورد استفاده و همچنین عدم رعایت قوانین و مقررات مربوط به نحوه دسترسی به منابع ژنی (ژنتیکی) از موجبات ابطال گواهینامه اختراع است.

تبصره ۲- هر شخصی می‌تواند ابطال گواهینامه اختراع و یا ابطال یک ادعا یا بخشی از ادعاهای مربوط را از مرجع صالح قضایی درخواست نماید. در صورت ابطال، اثر آن از تاریخ تسلیم اظهارنامه است، به جز ابطال به دلیل بند (۵) این ماده که در این صورت اثر ابطال از تاریخ صدور حکم قطعی می‌باشد.

تبصره ۳- در خصوص بند (۶)، دادگاه تنها به ابطال آن بخش از گواهینامه که از تغییر غیرموجه ناشی شده است حکم می‌دهد. در این مورد اثر ابطال از تاریخ تغییر است.

ماده ۶۸- در صورتی که رأی صادرشده در مورد ابطال گواهینامه اختراع قطعی شود، به مرجع ثبت ابلاغ می‌گردد تا آن را ثبت و منتشر نماید.

ماده ۶۹- در صورت زوال حق اختراع به موجب هر یک از موارد مندرج در ماده (۶۲) این قانون، هزینه ثبت و سایر هزینه‌های پرداخت‌شده مسترد نمی‌گردد.

مبحث هفتم - نقض حق اختراع و ضمانت اجرای آن

ماده ۷۰- انجام هرگونه فعالیتی که حقوق انحصاری مالک گواهینامه اختراع یا قائم‌مقام او را تضییع کند، نقض حق اختراع محسوب می‌شود، مشروط بر اینکه این اقدامات پس از تاریخ ثبت اختراع، صورت پذیرد.

تبصره - انجام هر یک از موارد مندرج در ماده (۳۸) این قانون، نقض حق اختراع محسوب نمی‌شود.

ماده ۷۱- در دعاوی مربوط به نقض حق اختراع، در صورتی که اختراع به صورت فرآورده باشد، بار اثبات نقض بر عهده مدعی نقض است، اما اگر اختراع به صورت فرآیند دستیابی به یک فرآورده بوده و دلایل متقن از جمله نظریه کارشناسی اطمینان‌آور وجود داشته باشد که ممکن است، فرآورده به دست آمده از طریق فرآیند مزبور ساخته شده و با تلاش‌های معقول فرآیندی که واقعاً استفاده شده قابل احراز نباشد، در دعاوی مدنی، بار اثبات عدم تولید فرآورده از طریق آن فرآیند بر عهده خواننده دعوای نقض می‌باشد. در این حالت، چنانچه خواننده برای اثبات ادعای خود، اسناد و مدارک یا اسرار تولیدی یا تجاری به دادگاه یا کارشناس رسمی دادگستری ارائه نماید، افشای آن ممنوع است و مرتکب علاوه بر جبران خسارت، به حداکثر مجازات مقرر برای افشای اسرار تجاری محکوم می‌شود و اجرای مجازات مذکور قابل تعلیق نیست.

ماده ۷۲- در صورت اثبات نقض حق اختراع، مرتکب به تقاضای هر یک از ذی‌نفعان باید تمام خساراتی که در نتیجه این نقض وارد شده است، از قبیل منافع ممکن‌الحصولی که صدق اتلاف می‌کند را جبران نماید.

ماده ۷۳- در هر مرحله از مراحل رسیدگی در دعاوی حقوقی و کیفری راجع به حقوق حاصل از ثبت اختراع، معترض می‌تواند از مرجع قضایی که دعوا در آنجا مطرح شده صدور قرار تأمین خواسته و دستور توقیف فرآورده‌های ناقض حقوق ادعایی و نیز صدور دستور موقت نسبت به عدم ساخت، فروش یا ورود این فرآورده‌ها را درخواست کند. در صورتی که فرآورده‌های مورد ادعا در گمرک باشد، مأموران گمرک یا ضابطان، قرار یا دستور فوق را اجرا می‌کنند.

تبصره - رسیدگی به درخواست‌های مذکور در این ماده مطابق قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹/۱/۲۱ انجام می‌شود.

فصل دوم - نمونه اشیاء مصرفی

ماده ۷۴- نمونه اشیاء مصرفی عبارت است از راه‌حل‌های جدید فنی در رابطه با شکل و ساختار محصول یا ترکیبی از آنها که موجب بهبود عملکرد آن می‌شود. نمونه شیء مصرفی، زمانی قابل ثبت است که جدید و دارای کاربرد صنعتی باشد.

تبصره ۱- حمایت از نمونه اشیاء مصرفی، منحصر به فرآورده‌ها بوده و شامل فرایندها نمی‌شود.

تبصره ۲- حمایت از نمونه اشیاء مصرفی، شامل فرآورده‌های مواد شیمیایی، مواد مرکب و چندسازه نمی‌باشد.

ماده ۷۵- گواهینامه نمونه اشیاء مصرفی، سندی است که مرجع ثبت مالکیت صنعتی برای نمونه اشیاء مصرفی صادر نموده و نشان‌دهنده حقوق انحصاری مندرج در این قانون برای دارنده آن است.

ماده ۷۶- مدت اعتبار گواهینامه نمونه اشیاء مصرفی، سه سال پس از تاریخ تسلیم اظهارنامه است. دارنده گواهینامه نمونه شیء مصرفی می‌تواند با پرداخت هزینه مربوط، تمدید اعتبار گواهینامه را برای یک دوره سه ساله دیگر درخواست نماید. این درخواست باید حداکثر ظرف شش ماه قبل از انقضای مدت اعتبار ثبت نمونه شیء مصرفی در هر دوره مطرح شود. در صورت عدم درخواست در مدت مذکور، درخواست تمدید، حداکثر ظرف شش ماه پس از پایان اعتبار گواهینامه نمونه شیء مصرفی با پرداخت جریمه تأخیر معادل دو برابر حق‌الثبت امکان‌پذیر است، در غیر این صورت، اعتبار گواهینامه نمونه شیء مصرفی خاتمه می‌یابد.

تبصره - مرجع ثبت مکلف است یک ماه قبل از انقضای اعتبار گواهینامه در این ماده، به نحو مقتضی مراتب لزوم پرداخت هزینه تمدید اعتبار را به اطلاع دارنده گواهینامه نمونه شیء مصرفی برساند.

ماده ۷۷- در صورتی که موضوع نمونه شیء مصرفی، افزوده یا اصلاح فنی در یک اختراع باشد، بهره‌برداری از آن نمونه شیء مصرفی منوط به اجازه دارنده حق اختراع است.

ماده ۷۸- هزینه صدور گواهینامه نمونه شیء مصرفی، سی درصد (۳۰٪) هزینه صدور گواهینامه اختراع است، لکن هزینه‌های سالانه یا دوره‌ای تمدید، همانند اختراع است.

ماده ۷۹- متقاضی ثبت اختراع در زمان بررسی تقاضای ثبت اختراع می‌تواند درخواست ثبت خود را به عنوان نمونه شیء مصرفی تغییر دهد. همچنین در صورتی که تقاضای ثبت اختراع به صورت کلی یا جزئی رد شود، متقاضی می‌تواند ظرف بیست روز پس از ابلاغ تصمیم مرجع ثبت، تقاضای خود را مبنی بر ثبت به عنوان نمونه شیء مصرفی به مرجع ثبت تسلیم کند. در این صورت، زمان حمایت از اظهارنامه نمونه شیء مصرفی، همان زمان تسلیم اظهارنامه اولیه می‌باشد.

تبصره ۱- در صورت تغییر درخواست ثبت از اختراع به نمونه شیء مصرفی، مابه‌التفاوت هزینه‌ها مسترد نمی‌شود.

تبصره ۲- متقاضی ثبت نمونه شیء مصرفی تا قبل از تصمیم مرجع ثبت نسبت به رد یا قبول اظهارنامه می‌تواند با پرداخت مابه‌التفاوت هزینه‌ها درخواست ثبت خود را به عنوان اختراع تغییر دهد، مشروط بر آنکه شرایط ماهوی لازم برای ثبت اختراع را داشته باشد.

تبصره ۳- تقدیم هم‌زمان اظهارنامه نمونه شیء مصرفی و اظهارنامه اختراع امکان‌پذیر است.

ماده ۸۰- پس از تسلیم اظهارنامه به مرجع ثبت، در صورت وجود شرایط شکلی و عدم وجود سابقه ثبت در مورد نمونه شیء مصرفی موضوع تقاضا، مرجع مذکور ظرف دو ماه نظر خود مبنی بر پذیرش اظهارنامه را به متقاضی ابلاغ می‌کند؛ در غیر این صورت، با رعایت ماده (۲۳) این قانون، اظهارنامه را رد می‌کند.

ماده ۸۱- مفاد مواد (۳) تا (۱۰)، تبصره (۲) ماده (۱۲)، مواد (۱۳) تا (۱۵)، (۲۰) تا (۲۵)، (۲۹) تا (۳۳)، (۳۵)، (۳۶)، (۳۸)، بندهای (۱) تا (۳)

ماده (۳۹)، مواد (۴۰) تا (۵۰)، (۵۳) تا (۶۳)، ماده (۶۴) و تبصره‌های (۱) و (۳) آن، مواد (۶۵) تا (۷۰)، صدر ماده (۷۱) و مواد (۷۲) و (۷۳) این قانون، حسب مورد در خصوص نمونه شیء مصرفی نیز مجری است.

تبصره ۱- تمام مهلت‌های مربوط به ثبت نمونه شیء مصرفی، نصف مواعد ذکرشده در مورد فرآیند ثبت اختراعات است. مهلت‌های ده روزه، مشمول این تبصره نمی‌شود.

تبصره ۲- مدت حق تقدم موضوع معاهده (کنوانسیون) پاریس برای حمایت از مالکیت صنعتی در خصوص نمونل شیء مصرفی دوازده ماه می‌باشد.

فصل سوم - طرح‌های صنعتی

ماده ۸۲- از نظر این قانون، هرگونه ترکیب خطوط یا رنگ‌ها یا هر دو و هرگونه شکل سه‌بعدی با خطوط، رنگ‌ها و یا بدون آنها، به‌گونه‌ای که چنین ترکیب یا شکل به یک فرآورده صنعتی یا محصولی از صنایع دستی، شکل ظاهری و بصری خاصی را بدهد، طرح صنعتی است.

ماده ۸۳- موارد زیر از مصادیق طرح صنعتی موضوع این قانون نبوده و از حیطة حمایت از طرح صنعتی خارج است:

۱. طرح‌های حاوی نمادها یا نشانه‌های رسمی دولتی
۲. روش‌ها و اصول مربوط به طراحی صنعتی
۳. طرح‌های مغایر با موازین شرعی، نظم عمومی و یا اخلاق حسنه
۴. تغییر در ابعاد کالاهای موجود
۵. طرح‌هایی که عین یا به طرز گمراه‌کننده‌ای حاوی یا شبیه علامت تجاری ثبت شده دیگری باشند.
۶. طرحی که صرفاً عملکرد فنی داشته باشد و شکل جدیدی را برای یک فرآورده یا محصول ارائه ندهد.
۷. قطعات وابسته در طرح‌های مرکب (لوازم یدکی)

تبصره - آن بخش از طرح صنعتی که تنها راه دسترسی به یک نتیجه فنی محسوب می‌شود، مشمول حمایت این فصل از قانون نمی‌شود.

ماده ۸۴- طرح صنعتی زمانی قابل ثبت است که جدید و اصیل باشد.

تبصره ۱- منظور از جدید بودن این است که از طریق انتشار به طور محسوس و یا از طریق استفاده به هر نحو دیگر قبل از تاریخ تسلیم اظهارنامه یا حسب مورد قبل از حق تقدم اظهارنامه برای ثبت در هیچ نقطه‌ای از جهان برای عموم افشاء نشده باشد.

تبصره ۲- منظور از اصیل بودن به این معنا است که به طور مستقل به وسیله طراح پدید آمده و روگرفت (کپی) یا تقلید از طرح‌های موجود نباشد.

ماده ۸۵- اظهارنامه ثبت طرح صنعتی باید بر اساس برگه مخصوصی که مطابق آیین‌نامه اجرایی این قانون تهیه می‌شود، به زبان فارسی تکمیل و پس از درج تاریخ، امضاء شود و شامل موارد زیر باشد:

۱. اطلاعات هویتی متقاضی یا نماینده او
۲. اطلاعات هویتی طراح
۳. عنوان طرح صنعتی و مشخصات نگاشتاری (گرافیکی) تشکیل دهنده آن
۴. تعیین طبقه طرح صنعتی بر اساس طبقه‌بندی بین‌المللی طرح‌های صنعتی
۵. تاریخ، محل و شماره اظهارنامه یا گواهی‌نامه طرح صنعتی در خارج از کشور (در صورت درخواست حق تقدم)
۶. اطلاعات مربوط به اظهارنامه اصلی (در صورت تکمیلی بودن طرح صنعتی)
۷. تعیین نوع فرآورده یا محصولی که ثبت طرح صنعتی برای آن درخواست شده است.
۸. تعیین پیوست‌ها

ماده ۸۶- مدارک زیر باید به اظهارنامه پیوست شود:

۱. مدرک هویت متقاضی و طراح
۲. نمونه شکل یا تصویر نگاشتاری (گرافیکی) یا نمونه ترسیم‌شده از جوانب مختلف طرح مورد تقاضای حمایت
۳. تسلیم نمونه (ماکت) یا نمونه واقعی طرح، در صورت درخواست مرجع ثبت
۴. توصیف طرح و تعیین کالاهایی که طرح صنعتی بر روی آنها اجرا می‌شود.
۵. درخواست کتبی مبنی بر عدم ذکر نام طراح، در صورتی که او بخواهد نامش در اظهارنامه درج نشود.

۶. مدرک مربوط به حق تقدم که باید هم‌زمان با تسلیم اظهارنامه یا حداکثر ظرف یک ماه از آن تاریخ تسلیم شود (در صورت درخواست حق تقدم).

۷. رسید مربوط به پرداخت هزینه‌های قانونی

ماده ۸۷- دو یا چند طرح صنعتی مربوط به یک طبقه از طبقه‌بندی بین‌المللی و یا یک مجموعه یا ترکیبی از اجزاء، ولو مربوط به طبقات مختلف باشند، چنانچه با هم استعمال گردند را می‌توان با پرداخت هزینه جداگانه در یک اظهارنامه قید و به مرجع ثبت تسلیم نمود.

تبصره- در فرضی که اظهارنامه حاوی طرح‌های صنعتی متعدد است، تصاویر یا اشکال یا نمونه اشیاء باید به صورت جداگانه ارائه شود.

ماده ۸۸- مرجع ثبت، تاریخ تقاضا را همان تاریخ دریافت اظهارنامه محسوب می‌کند، در صورتی که اظهارنامه دارای نواقصی باشد جهت اصلاح و تکمیل آن یک‌ماه مهلت داده خواهد شد، مشروط بر اینکه حداقل شرایط لازم برای پذیرش اظهارنامه شامل تقاضای صریح یا ضمنی ثبت، مشخصاتی که شناخت هویت متقاضی یا نماینده وی و تماس با ایشان را ممکن سازد و نمایش نگاشتاری (گرافیکی) طرح صنعتی را دارا باشد. در صورتی که اظهارنامه دارای نواقصی باشد و جهت اصلاح مهلت داده شود، تاریخ دریافت اصلاحات، تاریخ تقاضا محسوب می‌شود.

تبصره- اگر اظهارنامه فاقد شرایط فوق باشد، مرجع ثبت، اظهارنامه را رد کرده و در صورت دسترسی به اطلاعات تماس متقاضی یا نماینده وی، مراتب را به وی اعلام می‌کند.

ماده ۸۹- پس از تسلیم اظهارنامه به مرجع ثبت، تاریخ تقاضا و حسب مورد، شماره طبقه‌بندی ملی یا بین‌المللی طرح‌های صنعتی روی آن قید می‌شود. در صورت وجود شرایط شکلی، کارشناسان ذی‌ربط حداکثر ظرف چهارماه، شرایط مندرج در مواد (۸۲)، (۸۳) و (۸۴) این قانون را مورد بررسی قرار می‌دهند و نتیجه این بررسی به متقاضی ابلاغ می‌شود. متقاضی می‌تواند ظرف یک‌ماه به گزارش کارشناسی پاسخ داده و دلایل خود را ارائه کند یا اینکه ظرف همان مدت، تغییراتی را در مضمون اظهارنامه انجام دهد، مشروط بر اینکه در نتیجه این تغییرات، اطلاعات مندرج در اظهارنامه جدید از حدود اظهارنامه اولیه تجاوز نکند. مرجع ثبت، نظر نهائی خود مبنی بر پذیرش یا عدم پذیرش اظهارنامه مورد تقاضا را که کارشناسان ذی‌ربط با در نظر گرفتن دلایل و پاسخ متقاضی و دلایل ذی‌نفعان (در صورت ارائه) تدوین نموده‌اند، ظرف یک ماه به متقاضی ابلاغ می‌کند. در صورت رد تقاضای ثبت، متقاضی می‌تواند با رعایت مفاد ماده (۲۳) این قانون به این تصمیم اعتراض کند.

ماده ۹۰- در صورت پذیرش اظهارنامه مطابق ماده (۸۹) این قانون، مرجع ثبت، اظهارنامه و پیوست‌های مربوط به آن را برای عموم منتشر می‌کند. متقاضی می‌تواند به صورت مکتوب از مرجع مذکور تقاضا کند، اظهارنامه و پیوست‌های مربوط به آن تا دوازده ماه از تاریخ اظهارنامه منتشر نشود. **تبصره-** مرجع ثبت مکلف است اظهارنامه‌هایی که به هر دلیل رد شده‌اند را نیز برای عموم منتشر نماید.

ماده ۹۱- پس از انتشار عمومی اظهارنامه طبق ماده (۹۰) این قانون، هر شخصی که نسبت به پذیرش اظهارنامه و پیوست‌های آن اعتراض داشته باشد، می‌تواند با رعایت مواد (۲۹) تا (۳۱) این قانون، ظرف دو ماه اعتراض خود را به مرجع ثبت تسلیم کند. مرجع ثبت، اعتراض‌های واصل شده را جهت رسیدگی و اتخاذ تصمیم نهایی به هیئت موضوع ماده (۲۳) این قانون ارجاع می‌دهد.

ماده ۹۲- مدت اعتبار گواهی‌نامه طرح صنعتی، پنج سال پس از تاریخ تسلیم اظهارنامه است. دارنده گواهی‌نامه طرح صنعتی می‌تواند با پرداخت هزینه مربوط، تمدید اعتبار گواهی‌نامه را برای دو دوره پنج ساله متوالی درخواست نماید.

تبصره- مرجع ثبت مکلف است یک ماه قبل از انقضای اعتبار گواهی‌نامه در این ماده، به نحو مقتضی، مراتب لزوم پرداخت هزینه را به اطلاع دارنده گواهی‌نامه طرح صنعتی برساند.

ماده ۹۳- حقوق انحصاری ناشی از بهره‌برداری از طرح صنعتی به شرح زیر می‌باشد:

۱. ساخت

۲. فروش

۳. واردات اقلام حاوی آن طرح صنعتی

تبصره- مالک طرح صنعتی ثبت‌شده می‌تواند علیه هر شخصی که بدون موافقت او موارد مندرج در این ماده را برای مقاصد تجاری انجام دهد یا مرتکب عملی شود که عرفاً نقض حقوق مالک را در آینده فراهم آورد، در مرجع صالح قضایی اقامه دعوا نماید.

ماده ۹۴- مفاد مواد (۲)، (۳)، (۵) تا (۱۰)، تبصره (۲) ماده (۱۲)، (۱۳)، (۲۱) تا (۲۵)، (۳۲)، (۳۳)، (۳۵)، (۳۶)، (۳۸)، (۵۴) تا (۷۰)، (۷۲) و (۷۳) این قانون، حسب مورد در خصوص طرح‌های صنعتی نیز مجری است.

تبصره- حق تقدم موضوع ماده (۱۰) این قانون در مورد طرح‌های صنعتی، شش ماه از تاریخ ثبت اظهارنامه است.

فصل چهارم - علائم تجاری، علائم جمعی، علائم تأییدی و نام‌های تجاری

ماده ۹۵-

۱. علامت تجاری: هر نشان قابل رؤیتی است که کالاها یا خدمات اشخاص را از هم متمایز می‌سازد.
 ۲. علامت جمعی: هر نشان قابل رؤیتی است که برای تمایز محصولات یا خدمات گروهی از اشخاص از محصولات و خدمات سایر اشخاص به کار می‌رود و تحت نظارت مالک علامت جمعی ثبت شده توسط اعضاء استفاده می‌شود. مالک علامت جمعی می‌تواند صنف، تعاونی، اتحادیه و مانند آن باشد.
 ۳. علامت تأییدی: هر نشانه‌ای است که برای تأیید کیفیت یا ویژگی محصولات یا خدمات یا شیوه تولید کالا یا اجرای خدمات به کار می‌رود و هر شخصی که تأییدیه دارنده علامت یا نماینده وی را به دست آورد، می‌تواند از آن علامت برای کالاها یا خدمات خود استفاده کند.
 ۴. نام تجاری: هر اسم یا عنوانی که معرف و مشخص کننده شخص حقیقی یا حقوقی عرضه کننده کالا یا خدمت می‌باشد.
- تبصره -** تمام مواد مربوط به علامت تجاری مقرر در این قانون، در مورد علامت جمعی و علامت تأییدی نیز مجری است، مگر در مواردی که قانون ترتیب دیگری مشخص کرده باشد.

ماده ۹۶- موارد زیر به عنوان علامت تجاری، قابل ثبت نیست:

۱. علامتی که کالاها یا خدمات یک شخص را از کالاها یا خدمات اشخاص دیگر متمایز نسازد.
۲. علامتی که مفاد آن یا بهره‌برداری از آن، خلاف موازین شرعی، قانونی و یا نظم عمومی بوده یا موجب وهن مقدسات دینی گردد.
۳. علامتی که موجب گمراهی عموم، به ویژه در مورد مبدأ جغرافیایی کالاها یا خدمات یا خصوصیات آنها از قبیل نوع، کیفیت، کمیت و قیمت شود.
۴. علامتی که عین علامت یا نام تجاری باشد که قبلاً برای همان کالاها یا خدمات در ایران معروف شده است.
۵. علامتی که عین، شبیه یا ترجمه علامت یا نام تجاری باشد که قبلاً برای همان کالاها یا خدمات یا برای کالاها یا خدمات مشابه در ایران معروف شده است، مشروط بر آنکه موجب گمراهی عموم شود.
۶. علامتی که شبیه یا ترجمه علامت یا نام تجاری باشد که قبلاً برای همان کالاها یا خدمات در ایران به ثبت رسیده یا ثبت آن تقاضا شده یا دارای حق تقدم است، مشروط بر آنکه موجب گمراهی عموم شود.
۷. علامتی که عین، شبیه یا ترجمه علامت یا نام تجاری باشد که قبلاً برای کالاها یا خدمات دیگری در ایران معروف شده یا به ثبت رسیده یا ثبت آن تقاضا شده یا دارای حق تقدم است، مشروط بر آنکه موجب گمراهی گردد یا به منافع مالک علامت قبلی لطمه وارد سازد.
۸. علامتی که عین یا شبیه نشان نظامی، پرچم، یا سایر نشان‌های مملکتی یا نام یا نام اختصاری یا حروف اول یک نام یا نشان رسمی متعلق به یک کشور، سازمان بین‌الدولی یا سازمان‌هایی که تحت معاهده (کنوانسیون)‌های بین‌المللی تأسیس شده‌اند، بوده یا موارد مذکور یکی از اجزای آن علامت باشد، مگر آنکه مقام صلاحیت‌دار کشور مربوط یا سازمان ذی‌ربط، اجازه ثبت آن را صادر کرده باشد؛
۹. علامتی که عین یا به طرز گمراه کننده‌ای شبیه علائم مربوط به دوران تاریخی یا آثار باستانی باشد.
۱۰. علامتی که عین یا شبیه علائمی باشد که سازمان‌ها و مراجع تأییدکننده، از قبیل سازمان ملی استاندارد ایران و وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی برای تأیید کالاها و خدمات صادر می‌نمایند.
۱۱. علامتی که عین طرح صنعتی ثبت شده دیگری برای همان کالاها یا خدمات باشد.

تبصره - منظور از علائم معروف، علائم مذکور در ماده (۶) مکرر معاهده (کنوانسیون) پاریس برای حمایت از مالکیت صنعتی بوده و تشخیص آن بر عهده مرجع ثبت است.

ماده ۹۷- اظهارنامه ثبت علامت تجاری باید بر اساس برگه مخصوصی که مطابق آیین‌نامه اجرایی این قانون تهیه می‌شود، به زبان فارسی تکمیل شود و شامل موارد زیر باشد:

۱. نمونه علامت
 ۲. توصیف کامل علامت
 ۳. فهرست کالاها یا خدماتی که ثبت علامت برای آنها درخواست شده و بر اساس طبقه‌بندی قابل اجرا یا طبقه‌بندی بین‌المللی باشد.
- تبصره ۱-** در صورتی که ثبت علامت جمعی یا تأییدی، درخواست شده باشد، حسب مورد درج عنوان «علامت جمعی» یا «علامت تأییدی» در

اظهارنامه الزامی است و باید نسخه‌ای از دستورالعمل و شرایط استفاده از علامت جمعی یا تأییدی با آخرین تغییرات ارائه شود. به علاوه، در مورد علامت تأییدی باید گواهی مقام صلاحیتدار دایر بر تصدیق صلاحیت ثبت علامت تأییدی به پیوست اظهارنامه ارائه شود.

تبصره ۲- در دستورالعمل و شرایط استفاده از علامت جمعی یا تأییدی باید خصوصیات مشترک یا کیفیت کالاها و خدمات تولیدی در یک منطقه جغرافیایی معین یا مورد تأیید حسب مورد برای علائم جمعی یا تأییدی که تحت آنها اشخاص می‌توانند از علامت مذکور استفاده کنند و همچنین ضمانت اجرای مربوط به عدم رعایت شرایط و دستورالعمل یادشده تعیین گردد. هرگونه تغییر در دستورالعمل و شرایط حاکم بر استفاده از علامت جمعی یا تأییدی باید به صورت مکتوب توسط مالک آن علامت به مرجع ثبت اعلام شود. تغییرات مذکور قبل از ثبت، هیچ‌گونه اثری ندارد و خلاصه‌ای از تغییرات یادشده باید توسط مرجع ثبت آگهی شود.

ماده ۹۸- متقاضی ثبت باید ضمن پرداخت هزینه‌های قانونی، موارد زیر را به اظهارنامه پیوست کند:

۱. مدرک مثبت هویت متقاضی یا متقاضیان
 ۲. مدرک دال بر تعهد متقاضی به استفاده از علامت یا تعهد نامبرده به ارائه مدارک فعالیت در حوزه تولید، توزیع یا خدمات مطابق آیین‌نامه اجرایی این قانون
 ۳. مدرک مثبت حق تقدم که باید هم‌زمان با تسلیم اظهارنامه یا حداکثر ظرف یک ماه از آن تاریخ تسلیم شود (در صورت درخواست حق تقدم).
- تبصره -** در صورتی که متقاضی ظرف یک سال از تاریخ ثبت علامت از علامت استفاده نکند یا مدرک دال بر فعالیت خود را ارائه ندهد، گواهینامه ثبت علامت از تاریخ تقدیم اظهارنامه ملغی محسوب می‌شود.
- ماده ۹۹-** حقوق مقرّر در این قانون برای علائم ثبت‌شده در ایران در حدود کالا و خدماتی است که علامت مذکور برای آنها به ثبت رسیده است.
- ماده ۱۰۰-** استفاده از علامت‌های ثبت‌شده در ایران از سوی هر شخصی غیر از مالک علامت، مشروط به موافقت مالک آن می‌باشد.
- ماده ۱۰۱-** در صورتی که اظهارنامه، فاقد شرایط مندرج در مواد (۹۵) و (۹۶) این قانون باشد، اظهارنامه رد و مراتب به متقاضی اعلام می‌شود. همچنین اگر اظهارنامه فاقد شرایط مندرج در ماده (۹۸) این قانون باشد، مرجع ثبت به متقاضی اعلام می‌کند که ظرف سی روز نسبت به رفع نواقص اقدام نماید، در غیر این صورت اظهارنامه رد می‌شود.
- ماده ۱۰۲-** ثبت چند علامت به طور هم‌زمان، مستلزم استفاده از اظهارنامه جداگانه برای هر علامت است، اما استفاده از یک اظهارنامه جهت ثبت یک علامت برای کالاها و خدماتی که شامل چند طبقه بین‌المللی هستند، با پرداخت هزینه مربوط بلامانع است.
- ماده ۱۰۳-** مرجع ثبت پس از دریافت اظهارنامه، تاریخ تقاضا را روی آن درج کرده و حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ وصول اظهارنامه، آن را از لحاظ رعایت شرایط مقرّر در این قانون و همچنین تطبیق طبقه یا طبقات اعلامی با آخرین ویرایش طبقه بندی بین‌المللی مورد بررسی قرار می‌دهد و نتیجه را به متقاضی ابلاغ می‌کند. در صورت رد اظهارنامه، موضوع در هیئت ماده (۲۳) این قانون قابل اعتراض است. در صورت پذیرش اظهارنامه، مرجع ثبت مفاد اظهارنامه را حداکثر ظرف یک هفته برای عموم منتشر می‌نماید. پس از انتشار عمومی اظهارنامه، هر ذی‌نفع می‌تواند با رعایت مواد (۲۹) تا (۳۱) این قانون، حداکثر تا یک ماه از تاریخ انتشار، اعتراض خود مبنی بر عدم رعایت مفاد مواد (۹۵) و (۹۶) این قانون را به مرجع ثبت تسلیم نماید.

تبصره - مرجع ثبت موظف است ظرف شش ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون، جویشگر (موتور جستجوگر) علائم تجاری را مبتنی بر پردازش تصویر که قابلیت ارائه گزارش میزان مشابهت علائم ثبت شده و علائم تقاضا شده را دارد، طراحی و اجرا نماید و برای تأیید اظهارنامه‌ها از نتایج جویشگر (موتور جستجوگر) استفاده کند و امکان دسترسی عموم به سامانه مذکور مبنی بر جستجوی اظهارنامه‌های ردشده را ایجاد کند.

ماده ۱۰۴- مرجع ثبت موظف است ظرف ده روز از وصول اعتراض‌نامه، نسخه‌ای از آن را به انضمام رونوشت مدارک و دلایل استنادی، به متقاضی ثبت ابلاغ کند. متقاضی مکلف است ظرف بیست‌روز از تاریخ ابلاغ، پاسخ مکتوب خود به اعتراض‌وارده را به مرجع ثبت تسلیم نماید. چنانچه متقاضی نسبت به اعتراض سکوت نموده یا آن را به صورت مکتوب بپذیرد، درخواست او برای ثبت مستردشده محسوب می‌شود و مرجع ثبت مراتب را به معترض ابلاغ می‌کند تا از طریق اظهارنامه‌ای که هم‌زمان با اعتراض تسلیم کرده، نسبت به ثبت آن اقدام کند. در صورتی که متقاضی، اعتراض را وارد نداند، مرجع ثبت مراتب را ظرف ده روز به معترض ابلاغ می‌کند و وی از تاریخ ابلاغ می‌تواند ظرف بیست روز اعتراض خود را به هیئت موضوع ماده (۲۳) این قانون تسلیم کند و رسید آن را به مرجع ثبت تحویل دهد.

ماده ۱۰۵- چنانچه شخصی علامت متعلق به دیگری را با علم به اینکه او از علامت یادشده استفاده می‌کرده است برای خود ثبت کند،

استفاده‌کننده از علامت می‌تواند از دادگاه صالح، ابطال آن را تقاضا نماید مشروط بر اینکه صاحب علامت حداقل یک سال قبل از تاریخ درخواست ثبت علامت از جانب ناقض، استفاده مستمر از علامت داشته باشد.

تبصره - چنانچه شخصی حداقل یک سال قبل از ثبت شدن علامت، از آن علامت استفاده می‌کرده است، ثبت آن از سوی سایر اشخاص مانع استمرار استفاده از علامت برای استفاده‌کننده مقدم نیست.

ماده ۱۰۶- پس از گذشت مهلت‌های مقرر و پذیرش نهایی اظهارنامه، مرجع ثبت بعد از دریافت هزینه مربوط، علامت را ثبت و گواهینامه مربوط را صادر و به متقاضی تسلیم می‌کند و سپس مراتب ثبت علامت را برای عموم منتشر می‌نماید.

تبصره ۱- مرجع ثبت موظف است امکان دسترسی عمومی به سامانه برخط یا جویسگر (موتور جستجوی) اظهارنامه‌های رد شده را ایجاد کند.

تبصره ۲- مهلت پرداخت هزینه موضوع این ماده، حداکثر یک‌ماه پس از اعلام پذیرش نهایی اظهارنامه به متقاضی است. در صورت عدم پرداخت هزینه مربوط در این مهلت، اظهارنامه منتفی تلقی می‌گردد.

ماده ۱۰۷- دو یا چند شخص می‌توانند یک علامت را به طور مشترک به ثبت برسانند. در این صورت می‌توانند هم‌زمان از این علامت استفاده نمایند، مشروط بر آنکه استفاده هم‌زمان یا جداگانه، در عرف موجب گمراهی عموم نشود.

ماده ۱۰۸- مالک علامت ثبت شده یا نماینده او می‌تواند علیه هر شخصی که بدون اجازه او، از آن علامت استفاده نموده یا مرتکب عملی شود که عادتاً منتهی به نقض حقوق ناشی از ثبت علامت می‌گردد و یا از علامتی استفاده کند که شبیه علامت ثبت شده بوده و موجب گمراهی عموم می‌شود یا به منافع مالک لطمه وارد می‌سازد، در مرجع صالح قضایی اقامه دعوا نماید.

ماده ۱۰۹- اقدامات موضوع ماده (۱۰۸) این قانون نسبت به کالاها و خدماتی که مالک علامت یا اشخاص مأذون از طرف او در بازار عرضه می‌کنند، نقض محسوب نمی‌شود.

ماده ۱۱۰- هر ذی‌نفع می‌تواند حداکثر ظرف پنج سال از تاریخ ثبت علامت، با اثبات عدم رعایت مفاد مواد (۹۵) و (۹۶) این قانون، ابطال گواهینامه علامت را از مرجع صالح قضایی درخواست نماید. همچنین اگر ذی‌نفعی ثابت کند مالک علامت ثبت شده شخصاً یا به وسیله شخصی که از طرف او مجاز بوده است آن علامت را کلاً یا جزئاً حداقل به مدت سه سال کامل از تاریخ ثبت تا یک ماه قبل از تاریخ درخواست ذی‌نفع، استفاده نکرده است نیز همین حکم مجری است، مگر اینکه ثابت شود قوه قهریه مانع استفاده از آن بوده است. اثر ابطال، در صورت عدم رعایت مفاد مواد (۹۵) و (۹۶) این قانون از تاریخ تسلیم اظهارنامه و در خصوص عدم استفاده، از تاریخ صدور حکم قطعی است. آگهی مربوط به ابطال در اولین فرصت ممکن منتشر می‌شود.

تبصره ۱- مهلت پنج‌ساله در مورد درخواست ابطال علامت‌هایی که با علم به اینکه مالک از علامت یادشده استفاده کرده به ثبت رسیده است، رعایت نمی‌شود و درخواست ابطال این علائم را در هر زمانی می‌توان ارائه کرد. همچنین مهلت مذکور در مورد بندهای (۲)، (۳)، (۸)، (۹) و (۱۰) ماده (۹۶) این قانون لازم‌الرعایه نیست.

تبصره ۲- هرگاه ثابت شود که مالک علامت جمعی، از آن به تنهایی و یا برخلاف دستورالعمل و شرایط استفاده از آن (موضوع تبصره (۱) ماده (۹۷) این قانون)، استفاده کرده یا به گونه‌ای از آن استفاده کرده و یا اجازه استفاده از آن را داده است که موجب فریب عموم نسبت به مبدأ یا هر خصوصیت مشترک دیگر کالاها و خدمات مربوط گردد، علامت جمعی باطل می‌شود.

تبصره ۳- مفهوم ذی‌نفع در این ماده، علاوه بر اشخاصی که مطابق مقررات آیین دادرسی مدنی ذی‌نفع محسوب می‌شوند، شامل نهادهای حاکمیتی نظارت‌کننده بر کیفیت (کنترل‌کننده کیفیت) کالاها و خدمات و اتحادیه‌های صنفی است که در زمینه موضوع علامت تجاری فعالیت دارند.

ماده ۱۱۱- مدت اعتبار گواهینامه ثبت علامت، ده سال از تاریخ ثبت اظهارنامه آن است. تمدید اعتبار گواهینامه مشروط بر اینکه شش ماه قبل از انقضای مهلت اعتبار با پرداخت هزینه مربوط درخواست شود، برای دوره‌های متوالی ده ساله امکان‌پذیر است.

تبصره ۱- چنانچه تمدید در مهلت مقرر درخواست نشود، تا شش ماه پس از انقضای مدت اعتبار با پرداخت جریمه‌ای که میزان آن دو برابر حق‌الثبت می‌باشد، تمدید امکان‌پذیر است.

تبصره ۲- مرجع ثبت مکلف است یک ماه قبل از انقضای مدت اعتبار گواهینامه در این ماده، به نحو مقتضی، مراتب لزوم پرداخت هزینه را به اطلاع دارنده گواهینامه ثبت علامت برساند.

ماده ۱۱۲- متقاضی اظهارنامه یا مالک علامت تجاری می‌تواند مشروط به ارائه اظهارنامه جدید، افزایش یا کاهش کالاها و خدمات یا طبقه

بین‌المللی ثبت آنها را از مرجع ثبت تقاضا نماید.

ماده ۱۱۳- در صورت اعطای مجوز بهره‌برداری از علامت به دیگری، مالک علامت در مقابل مصرف‌کنندگان و اشخاص ثالث، مسؤول اقدامات دارندهٔ مجوز بهره‌برداری در راستای بهره‌برداری از علامت نظارت (کنترل) کیفیت می‌باشد، مگر اینکه ثابت کند به‌طور مؤثر و کافی بر کیفیت کالاها یا خدمات دارنده مجوز بهره‌برداری نظارت داشته‌است.

ماده ۱۱۴- در صورتی که تغییر در مالکیت علامت در مواردی مانند ماهیت، مبدأ، مراحل ساخت، خصوصیات یا تناسب با هدف کالاها یا خدمات سبب گمراهی یا فریب عموم شود، آن تغییر، معتبر نیست.

ماده ۱۱۵- علامت جمعی یا تأییدی ثبت‌شده یا اظهارنامه آنها نمی‌تواند موضوع قرارداد انتقال یا اجازهٔ بهره‌برداری باشد.

ماده ۱۱۶- مفاد مواد (۲)، (۳)، تبصره (۳) ماده (۷)، (۱۰)، (۱۳)، (۲۱)، (۲۳)، (۲۸) تا (۳۳)، (۵۷) تا (۵۹)، (۶۴)، (۶۶)، (۶۸)، (۷۰)، (۷۲)، (۷۳) و (۸۶) این قانون حسب مورد درخصوص علامت نیز مجری است.

تبصره ۱- مراجع کیفی می‌توانند در موارد فوری و وجود ادلهٔ قابل قبول، با رعایت ماده (۷۳) این قانون، رأساً دستور جمع‌آوری و توقیف کالاها را صادر نمایند.

تبصره ۲- حق تقدّم موضوع ماده (۱۰) این قانون در مورد علائم تجاری، شش ماه می‌باشد.

ماده ۱۱۷- نام تجاری حتی بدون ثبت، مشمول حمایت‌های این قانون می‌باشد، ولو اینکه طبق سایر قوانین و مقررات، ثبت نام تجاری اجباری باشد.

تبصره - ثبت نام تجاری مطابق آیین‌نامه اجرایی این قانون می‌باشد.

ماده ۱۱۸- هرگونه استفاده از نام تجاری توسط غیر به صورت نام تجاری، علامت تجاری، علامت جمعی یا علامت تأییدی یا هرگونه استفاده از آنها بر روی کالا یا راجع به خدمات که عرفاً موجب گمراهی عموم شود، ممنوع است.

ماده ۱۱۹- اسم یا عنوانی که معنا، ماهیت، ترکیب یا روش استفاده از آن، برخلاف موازین شرعی یا نظم عمومی باشد و یا موجبات فریب عموم را نسبت به ماهیت شرکت، مؤسسه یا بنگاهی که آن اسم یا عنوان، معرف آن است فراهم نماید، نمی‌تواند به عنوان یک نام تجاری بکار رود.

ماده ۱۲۰- هرگونه تغییر در مالکیت نام تجاری باید همراه با انتقال شرکت یا بنگاه تجاری یا بخشی از آن که با آن نام شناخته می‌شود، صورت پذیرد. رعایت مواد (۲۳)، (۲۸) تا (۳۲)، (۵۷)، (۵۹)، (۷۲) و (۷۳) این قانون در مورد نام‌های تجاری ثبت‌شده لازم‌الاجراست.

ماده ۱۲۱- کلیه نام‌ها و علائم تجاری که مطابق این قانون ثبت می‌شود، ظرف پانزده‌ماه پس از ثبت باید در بهره‌برداری تجاری استفاده شود و در صورت عدم بهره‌برداری مالک نام یا علائم تجاری ظرف مدت مذکور، ثبت نام و علائم تجاری مشابه آن، مجاز است.

فصل پنجم - اسرار تجاری

ماده ۱۲۲- اسرار تجاری عبارت است از هر نوع اطلاعات تجاری که دارای ارزش اقتصادی مستقل بالقوه یا بالفعل یا ارزش رقابتی باشد و به سبب آنکه عموماً ناشناخته است و به سادگی و از طرق قانونی قابل دستیابی یا احراز نیست، دارندهٔ قانونی، تدابیر متعارفی را برای حفظ محرمانگی آنها ترتیب داده باشد.

اطلاعاتی از قبیل تمام اشکال و انواع اطلاعات مهندسی، اقتصادی، فنی، علمی، تجاری یا مالی از جمله الگوها، نقشه‌ها، مجموعه‌ها، برنامه‌ها و قواعد (فرمول‌ها)، طرح‌ها و روش‌ها، ابزارها، فنون (تکنیک‌ها)، فرایندها، نرم‌افزارها، شناسه‌ها، فهرست‌های مشتریان، روش‌های انجام کار تجارت، اسرار تولید، اختراعات و طرح‌های صنعتی ثبت‌نشده و هر نوع اطلاعات دیگر با داشتن شرایط مذکور می‌توانند سرّ تجاری تلقی شوند.

ماده ۱۲۳- دستیابی به اسرار تجاری یا افشای آنها، بدون اذن مالک، نقض اسرار تجاری محسوب می‌شود.

ماده ۱۲۴- موارد زیر نقض اسرار تجاری نیست:

۱. در صورتی که شخصی بدون نقض اسرار تجاری دیگران، به طور مستقل و در نتیجهٔ فعالیت‌های خود، اطلاعات را کسب نماید.

۲. هرگاه دستیابی به اطلاعات، در نتیجهٔ مهندسی معکوس صورت گرفته باشد.

تبصره - شخصی که اطلاعات را به یکی از روش‌های مذکور به‌دست آورد، در صورت دارا بودن شرایط ماده (۱۲۲) این قانون می‌تواند از حمایت قانونی مربوط به اسرار تجاری درمورد اطلاعات به‌دست‌آمده برخوردار شود.

ماده ۱۲۵- مدت حمایت از اسرار تجاری، تا زمانی است که اطلاعات مزبور افشاء نشده باشد.

ماده ۱۲۶- حق بهره‌برداری از اسرار تجاری در انحصار صاحب آن اسرار می‌باشد و او یا اشخاص مأذون از طرف او می‌توانند اسرار تجاری را به

دیگری منتقل نموده و با منتقل‌آیه، قرارداد التزام به عدم افشای اطلاعات منعقد نمایند.

تبصره - هر شخصی که اسرار تجاری را به هر نحو در اختیار دیگری قرار می‌دهد، باید موضوع سرّ تجاری بودن آن را به طرف مقابل اطلاع دهد؛ در غیر این صورت نقض اطلاعات از سوی شخص ثالث مشمول نقض اسرار تجاری نمی‌باشد.

ماده ۱۲۷- مراجع ذی‌صلاح موظفند از اسرار تجاری که برای انجام اموری مانند آزمایش یا اعطای مجوز از اشخاص یا مؤسسات دریافت می‌کنند محافظت نمایند؛ در غیر این صورت، آن مراجع و عامل افشاء مطابق قواعد ضمان حسب مورد مکلف به جبران خسارت می‌باشند. این حکم، مانع از اجرای مجازات عامل افشاء نمی‌گردد.

تبصره - در مواردی که موضوع رسیدگی دادگاه، سرّ تجاری بوده یا یکی از طرفین برای دفاع یا اثبات ادعای خود ناگزیر به ارائه اسرار تجاری باشند، دادگاه به شکل غیرعلنی برگزار می‌شود.

ماده ۱۲۸- مفاد مواد (۷۲) و (۷۳) این قانون حسب مورد، در خصوص اسرار تجاری نیز مجری است.

فصل ششم - رقابت غیرمنصفانه

ماده ۱۲۹- موارد زیر رقابت غیرمنصفانه محسوب می‌شود:

۱. اظهار خلاف واقع علیه رقیب که موجب سلب یا کاهش یا آسیب به اعتماد نسبت به بنگاه اقتصادی، کالاها یا فعالیت‌های صنعتی و تجاری او شود.

۲. اقدامی که منجر به ایجاد تشابه کالاها و خدمات خود با کالاها و خدمات رقیب شود، به شرطی که نوعاً موجب گمراهی مصرف‌کنندگان گردد.

۳. تبلیغات نادرست یا گمراه‌کننده و هرگونه ارائه اطلاعات یا ایجاد تصور نادرستی که موجب گمراهی عموم در مورد ماهیت محصولات و کیفیت آنها از قبیل مواد تشکیل‌دهنده کالا، مدت اعتبار و منشأ آنها، روش ساخت، میزان یا مقدار و دسترسی برای استفاده از محصولات شود.

۴. تبلیغات مقایسه‌ای گمراه‌کننده از سوی رقیب که باعث وارد کردن خدشه به شهرت و اعتبار کالاها، خدمات یا فعالیت‌های اقتصادی رقیب گردد.

۵. تبلیغاتی که کالای اصلی و کالای تحت مجوز بهره‌برداری که کیفیت کالای اصلی را نداشته باشد را از هم متمایز ننماید.

۶. هرگونه تبانی برای افزایش یا کاهش قیمت کالا و خدمات که به منظور حذف رقبای صورت گیرد.

تبصره - اعلام نظر کارشناسانه از سوی مرجع تخصصی در حدود صلاحیت قانونی در مورد کالاها یا خدمات، از مصادیق رقابت غیرمنصفانه نیست.

ماده ۱۳۰- حکم ماده (۷۳) این قانون، حسب مورد در خصوص رقابت غیرمنصفانه نیز مجری است.

فصل هفتم - مقررات کیفری

ماده ۱۳۱- ارتکاب هر یک از رفتارهای زیر جرم محسوب و مرتکب علاوه بر جبران خسارت و ضبط اموال و عوائد حاصل از جرم به پرداخت جزای نقدی درجه پنج یا جزای نقدی معادل دو برابر خسارات واردشده، هرکدام که بیشتر باشد محکوم می‌شود:

۱. هرگونه بهره‌برداری غیرمجاز که حسب مورد پس از ثبت اختراع، طرح صنعتی یا نمونه شیء مصرفی مطابق مقررات این قانون نقض حقوق مادی محسوب شود.

۲. هرگونه بهره‌برداری و استفاده غیرمجاز از نام تجاری، علامت تجاری، علامت جمعی و یا علامت تأییدی برخلاف مقررات مندرج در این قانون به‌نحوی که نوعاً باعث فریب عموم شود.

۳. تحصیل یا افشای اسرار تجاری متعلق به غیر، بدون رضایت او یا بر خلاف مواد (۱۲۳) و (۱۲۶) این قانون.

۴. ارتکاب اقداماتی که به موجب این قانون رقابت غیرمنصفانه محسوب می‌گردد.

تبصره ۱- ارتکاب رفتاری که طبق مقررات این قانون، نقض حقوق معنوی محسوب شود، مستوجب جزای نقدی درجه شش می‌باشد.

تبصره ۲- ارتکاب جرم موضوع بند (۲) این ماده در فضای مجازی علاوه بر مجازات مقرر در این ماده مستوجب حبس درجه شش می‌باشد.

تبصره ۳- جرائم موضوع این ماده بجز بند (۲) از جرائم قابل گذشت است و در صورت گذشت شاکی یا تقاضای ترک تعقیب او، از اموال توقیفی رفع توقیف می‌شود، مگر در مواردی که طرفین به گونه دیگری مصالحه کرده باشند.

تبصره ۴- در صورت احراز عدم توانایی مرتکب به پرداخت جزای نقدی، مواد (۵۲۹)، (۵۳۰)، (۵۳۱) و (۵۳۳) قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲/۱۲/۴ مجری است.

تبصره ۵- در کلیه جرائم موضوع این ماده بجز بند (۲) در صورت وجود سایر شرایط مقرر قانونی جهت صدور قرار تعلیق تعقیب، قرار تعویق صدور حکم یا تعلیق مجازات، مقام قضایی می‌تواند علاوه بر دستورهای پیش‌بینی شده در مواد قانونی مربوط، مرتکب را به اجرای یک تا سه مورد از دستورهای زیر محکوم نماید:

الف - شرکت در کلاس‌ها، همایش‌ها یا دوره‌های آموزشی مالکیت فکری حداکثر به مدت دویست ساعت ظرف دو سال
ب - استخدام یک ساله حداکثر سه نفر که نام آنها به عنوان مخترع یا طراح صنعتی در گواهینامه ثبت اختراع یا طرح صنعتی درج شده است ظرف شش ماه

پ - تهیه یا تأمین مالی تدوین نمادنگ یا برنامه تصویری آموزشی در جهت فرهنگ‌سازی رعایت حقوق مالکیت فکری و فراهم آوردن زمینه پخش آن از طریق رسانه ملی ظرف یک سال

ت - فراهم کردن موجبات صادرات یکی از محصولات تولید داخل شرکت‌های دانش‌بنیان ثبت‌شده ظرف شش ماه تا یک سال
ث - درج مراتب عذرخواهی از شاکی در جرائد صنف مربوط، جرائد محلی یا کثیرالانتشار به هزینه خود به‌ویژه در موارد نقض حقوق معنوی موضوع این قانون، ظرف سه ماه

ج - توقف ساخت، واردات، عرضه یا تبلیغ اقلام حاوی نقض علامت شاکی و مورد حمایت این قانون و تحویل داوطلبانه قالب تولیدی و اقلام مذکور به شاکی یا معدوم‌سازی آنها در صورت ضرورت و عدم صدق اسراف حرام در حضور وی ظرف یک ماه
چ - جمع‌آوری کلیه فرآورده‌های عرضه‌شده خود که حاوی نقض حقوق مورد حمایت این قانون است، از بازار و تحویل داوطلبانه فرآورده‌های مذکور به شاکی و یا مرجوع نمودن یا محو موارد مغایر با حقوق و در صورت عدم امکان، معدوم‌سازی آنها در صورت ضرورت و عدم صدق اسراف حرام به هزینه خود ظرف دو ماه

تبصره ۶- اگر مدعی نقض، طی اظهارنامه رسمی به شخص ناقض، اخطار دهد که فعالیت او مصداق نقض حقوق وی بوده و توقف فوری فعالیت نقض‌کننده را خواستار شود و با این وجود، شخص ناقض همچنان به فعالیت خود ادامه دهد، در صورت اثبات نقض، وی به پرداخت جرمه‌ای معادل سه برابر خسارات وارده از تاریخ ابلاغ اظهارنامه رسمی تا صدور حکم، محکوم می‌شود. حکم این تبصره در مواردی که موضوع اختراع فرایند می‌باشد و یا دارنده اختراع موضوع اختراع را تولید نکرده و به فروش نرسانده باشد، جاری نمی‌باشد.

ماده ۱۳۲- هرگاه شخص حقوقی مرتکب جرائم موضوع این قانون شود، مطابق مواد (۲۰) و (۲۱) قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲/۱۲/۱ مجازات می‌شود.

تبصره - در مواردی که مطابق قانون، علاوه بر شخص حقیقی، ارتکاب جرم متوجه شخص حقوقی نیز باشد، شاکی یا مدعی خصوصی می‌تواند خسارات وارده را مطابق قواعد ضمان از شخص حقوقی مطالبه نماید یا به هر کدام به نسبت تقصیر رجوع کند. شخص حقوقی می‌تواند جهت مطالبه خسارتی که برای تقصیر شخص حقیقی پرداخت کرده است به وی رجوع نماید.

ماده ۱۳۳- هرگاه متهم در مراجع کیفری موضوع این قانون، ادعای بی‌اعتبار بودن گواهینامه ثبت شاکی را مطرح کند، در صورت وجود قرائن و آمارات قابل قبول وفق ماده (۲۱) قانون آیین دادرسی کیفری، قرار اناطه صادر می‌شود. در این موارد، چنانچه بیم تأمین نشدن خسارات وارده بر شاکی وجود داشته باشد، دادگاه می‌تواند از متهم، تأمین متناسب اخذ کند.

تبصره - در مورد این ماده، چنانچه احراز شود که مرتکب با طرح ادعای واهی قصد اطاله دادرسی یا ایراد خسارات بیشتر به شاکی را دارد، در صورت محکومیت در مرجع کیفری، مجازات وی یک درجه تشدید می‌شود.

فصل هشتم - مقررات عمومی

ماده ۱۳۴- مرجع ثبت مالکیت صنعتی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است. ثبت تمام موضوعات مربوط به مالکیت صنعتی، اعم از اختراعات، نمونه شیء (مدل) مصرفی، طرح‌های صنعتی، علائم تجاری، علائم جمعی، علائم تأییدی، نام‌های تجاری و نشانه‌های جغرافیایی در این سازمان انجام می‌شود.

تبصره ۱- گواهینامه اختراع دفاعی با همکاری ستاد کل نیروهای مسلح و وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و مرجع ثبت صادر می‌شود. فرایند ثبت اختراع دفاعی و نحوه همکاری مراجع مذکور، بر اساس آیین‌نامه ای است که ظرف سه ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، با

همکاری ستاد کل نیروهای مسلح و وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و مرجع ثبت تهیه می‌شود و به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.

تبصره ۲- نمایندگی جمهوری اسلامی ایران در امور مربوط به مالکیت صنعتی در سازمان جهانی مالکیت فکری و اتحادیه‌های مربوط به معاهده (کنوانسیون)‌های مرتبط با آن با مرجع ثبت است.

ماده ۱۳۵- به منظور انجام پشتیبانی و مانع‌زدایی در مسیر تجاری‌سازی اختراعات ثبت‌شده مطابق این قانون، دولت موظف است ظرف سه ماه پس از ابلاغ این قانون کارگروه پشتیبانی و مانع‌زدایی تجاری‌سازی اختراعات را با ریاست و مسؤولیت وزیر صنعت، معدن و تجارت و عضویت وزارتخانه‌های بهداشت، درمان و آموزش پزشکی، ارتباطات و فناوری اطلاعات، جهاد کشاورزی، دادگستری، دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، نفت، نیرو، امور خارجه و علوم، تحقیقات و فناوری و معاون علمی و فناوری رئیس‌جمهور، دادستان کل کشور، رئیس سازمان حفاظت محیط زیست، رئیس سازمان صدا و سیما، رئیس اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی ایران، رئیس اتاق تعاون، رئیس اتاق اصناف، رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تشکیل دهد. آیین‌نامه این ماده که متضمن امور اجرایی است ظرف سه ماه پس از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط کارگروه مذکور تدوین می‌شود و به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.

تبصره - مرجع ثبت موظف است، فهرست اختراعات ثبت شده را به صورت ماهانه به کارگروه موضوع این ماده ارسال نماید.

ماده ۱۳۶- مرجع ثبت باید تمام مراحل و فرآیندهای ثبت اختراعات، طرح‌های صنعتی، علائم تجاری، نمونه اشیاء مصرفی، علائم جمعی، علائم تأییدی و نام‌های تجاری و تغییرات مربوط به آنها را در قالب سامانه الکترونیکی طراحی و اجرا کند. همچنین این مرجع باید تمام اطلاعات، آگهی‌ها و مواردی را که به موجب این قانون، قابل انتشار است، به صورت روزآمد در «سامانه الکترونیک مالکیت صنعتی» که صحت، تمامیت و اعتبار آنها را تأمین می‌کند، نگهداری نماید و در زمانی که به موجب این قانون، مقرر شده است، در دسترس عموم قرار دهد. تمام اطلاعات موضوع این ماده، بجز مواردی که به موجب قوانین و مقررات، محرمانه محسوب می‌شود باید از طریق جویشرگر (موتور جستجوگر) برای همگان قابل دسترسی باشد. نشانی اعلام‌شده به مرجع ثبت یا نشانی موجود در سامانه الکترونیکی مرجع ثبت به عنوان سابقه ابلاغ در تمام مراحل اداری و قضایی محسوب می‌شود.

تبصره ۱- اعتبار مورد نیاز اجرای این ماده، از محل درآمدهای حاصل از اجرای این قانون، در قوانین بودجه سنواتی پیش‌بینی می‌شود.

تبصره ۲- مرجع ثبت مکلف است با رعایت ضوابط «اعداد توافق‌شده بین‌المللی برای شناسایی داده‌های فهرست‌شده» (آی.ان.آی.دی گُذس) و «استانداردهای وایپو» نمایه اختراعات ثبت‌شده را منتشر کند.

تبصره ۳- مرجع ثبت مکلف است امکان جستجوی بین‌المللی اختراعات ثبت‌شده در ایران را با هدف حفظ دستاوردهای مخترعان ایرانی، فراهم کند.

ماده ۱۳۷- مرجع ثبت، دفاتر جداگانه‌ای را برای ثبت اختراعات، طرح‌های صنعتی، علائم تجاری، علائم جمعی، نمونه شیء مصرفی، علائم تأییدی و نام‌های تجاری در نظر می‌گیرد. تمام اموری که باید مطابق مواد این قانون و آیین‌نامه اجرایی آن ثبت شود، در این دفاتر به ثبت می‌رسد. اطلاعات موجود در این دفاتر از طریق سامانه الکترونیک برای همگان قابل دسترسی است.

ماده ۱۳۸- تمام ابلاغ‌ها در این قانون و آیین‌نامه اجرایی آن، حسب مورد تابع مقررات مربوط در قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی و قانون آیین دادرسی کیفری است.

ماده ۱۳۹- در صورت مفقود شدن یا از بین رفتن گواهینامه اختراعات، طرح‌های صنعتی، علائم تجاری، نمونه شیء مصرفی، علائم جمعی، علائم تأییدی و نام‌های تجاری، مالک گواهینامه می‌تواند با پرداخت هزینه مقرر، به صورت کتبی درخواست صدور گواهینامه المثنی نماید.

ماده ۱۴۰- هزینه‌های مربوط به فرآیند ثبت اختراعات، طرح‌های صنعتی، علائم تجاری، نمونه شیء مصرفی، علائم جمعی، علائم تأییدی و نام‌های تجاری به شرح جدول زیر تعیین می‌شود:

عنوان هزینه فرایند ثبتی		میزان هزینه دریافتی از اشخاص حقیقی (مبنای محاسبه ریال)
ثبت اظهارنامه و جستجو	در خصوص اختراع و طرح صنعتی برای هر طبقه	در خصوص علائم و نام‌های تجاری برای هر طبقه
	۵۰۰/۰۰۰	۲/۰۰۰/۰۰۰
بررسی ماهوی	۳/۰۰۰/۰۰۰	_____
صدور گواهینامه (حق الثبت)	۱/۰۰۰/۰۰۰	۶/۰۰۰/۰۰۰
تمدید سالانه	۱/۰۰۰/۰۰۰	۶/۰۰۰/۰۰۰

انتقال و ثبت مجوز بهره‌برداری	۵۰۰/۰۰۰	۱/۰۰۰/۰۰۰
بررسی اعتراض	۱/۵۰۰/۰۰۰	۵/۰۰۰/۰۰۰
پاسخ استعلام، تغییرات، رفع نقص و سایر خدمات ثبتی	۵۰۰/۰۰۰	۵۰۰/۰۰۰
۱- هزینه فرایندهای ثبت اشخاص حقوقی پنج برابر هزینه اشخاص حقیقی است.		
۲- شرکت‌های دانش‌بنیان مورد تأیید معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری از پرداخت پنجاه درصد (۵۰٪) هزینه‌های ثبت اختراع معافند.		
۳- هزینه فرایندهای ثبت نمونه اشیاء مصرفی نصف هزینه‌های ثبت اختراع است.		
۴- مبالغ مذکور در این جدول هر سه سال یک بار به تناسب نرخ تورم اعلام‌شده از سوی بانک مرکزی با پیشنهاد مرجع ثبت و تصویب رئیس قوه قضائیه تعدیل می‌شود.		

تبصره ۱- هزینه تمدید علائم تجاری ثبت‌شده‌ای که پس از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون تمدید می‌گردد، نیز بر اساس جدول هزینه‌ها محاسبه می‌شود.

تبصره ۲- مرجع ثبت مکلف است بدون دریافت هزینه نسبت به پاسخ به استعلام‌های دستگاه‌های حاکمیتی و دولتی، محاکم، نیروی انتظامی و سایر دستگاه‌های قانونی ذی‌صلاح اقدام نماید. مرجع ثبت باید در صورتی که استعلام از طرف اشخاص حقیقی و حقوقی غیردولتی باشد هزینه‌های استعلام را منطبق بر جدول این ماده دریافت نماید.

تبصره ۳- درآمدهای حاصل از اجرای این قانون پس از واریز به خزانه در قالب بودجه‌های سنواتی تا سقف پنجاه درصد (۵۰٪) صرف امور اجرایی، توسعه زیرساخت، نیروی انسانی، ترویج و توسعه فرهنگ مالکیت فکری می‌گردد.

ماده ۱۴۱- مرجع ثبت مجاز است هرگونه اشتباه در ترجمه یا رونوشت‌برداری، اشتباه اداری، اشتباه در اظهارنامه، اشتباه در اسناد ارائه‌شده به مرجع مذکور و یا اشتباه در هریک از ثبت‌های انجام شده را با رعایت مواد این قانون و آیین‌نامه اجرایی آن تصحیح نماید. در صورتی که اشتباه صورت گرفته از سوی متقاضی باشد، هرگونه تصحیح مستلزم پرداخت هزینه‌های مربوط مطابق با ماده (۱۴۰) این قانون است. اصلاحات انجام‌شده در هر یک از موارد فوق، توسط مرجع ثبت به اطلاع ذی‌نفع رسیده و منتشر می‌گردد.

ماده ۱۴۲- نحوه اعتراض به اظهارنامه اختراعات، نمونه اشیاء مصرفی، طرح‌های صنعتی، علائم تجاری، علائم جمعی، علائم تأییدی و نام تجاری ثبت‌شده و رسیدگی به آن، بر اساس مفاد این قانون است.

ماده ۱۴۳- رسیدگی به اختلافات و دعاوی ناشی از اجرای این قانون و آیین‌نامه اجرایی آن حسب مورد در صلاحیت شعب مجتمع قضایی ویژه مالکیت فکری مستقر در تهران است که ظرف شش ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون، توسط رئیس قوه قضائیه تشکیل می‌گردد. دادسرای رسیدگی‌کننده به جرائم موضوع این قانون نیز در معیت دادگاه‌های کیفری تهران است که حداکثر تا شش ماه بعد از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط رئیس قوه قضائیه ایجاد می‌شود.

تبصره ۱- اختلافات ناشی از این قانون قابل ارجاع به داوری است؛ مگر آنکه موضوع آن اختلاف در اصل اعتبار حقوق باشد.

تبصره ۲- قضات مجتمع ویژه مالکیت فکری باید دارای دانش حقوقی مرتبط با مالکیت فکری باشند.

تبصره ۳- تخصصی بودن دادسرا و دادگاه‌های موضوع این ماده مانع از ارجاع سایر پرونده‌ها به این مراجع نیست.

تبصره ۴- تا زمان تشکیل مجتمع قضایی ویژه مالکیت فکری در تهران، ماده (۵۹) قانون ثبت اختراعات، طرح‌های صنعتی و علائم تجاری مصوب ۱۳۸۶/۸/۷ مجری است.

ماده ۱۴۴- تا معادل پنجاه درصد (۵۰٪) از درآمد ناشی از اجرای مفاد معاهده (کنوانسیون)‌های مربوط به ثبت بین‌المللی مالکیت صنعتی که از زمان لازم‌الاجرا شدن این قانون عاید می‌گردد، برای ارتقاء و تجهیز اداره مالکیت صنعتی و ارتقای کیفی آن در قانون بودجه سالانه پیش‌بینی و اختصاص می‌یابد.

تبصره - مرجع ثبت موظف است گزارش سالانه عملکرد خود و نحوه هزینه‌کرد درآمدهای موضوع این ماده را به کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس شورای اسلامی ارائه کند.

ماده ۱۴۵- مرجع ثبت مکلف است نسبت به احراز صلاحیت و صدور پروانه فعالیت برای کارگزاران تخصصی ثبت اختراع از طریق آزمون به وسیله سازمان سنجش آموزش کشور، جهت انجام فعالیت‌های مرتبط با جستجو، نگارش مستندات ثبت اختراع و پیگیری ثبت اختراع اقدام نماید. مرجع ثبت می‌تواند یک درصد (۱٪) از بودجه خود را به موضوع آموزش مالکیت فکری اختصاص دهد. آیین‌نامه اجرایی این ماده و همچنین آیین‌نامه نحوه نظارت و رسیدگی به تخلفات کارگزاران ظرف شش ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط مرجع ثبت تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضاییه می‌رسد.

تبصره - کارگزاران تخصصی ثبت اختراع نیاز به اخذ وکالت‌نامه محضری از متقاضیان نداشته و اعطای وکالت در برگه‌های مخصوصی که به موجب آیین‌نامه اجرایی این ماده تعیین می‌گردد، برای انجام امور ثبتی کفایت می‌کند.

ماده ۱۴۶- به منظور بررسی ماهوی اظهارنامه‌های اختراع اعم از داخلی و بین‌المللی، مرجع ثبت مکلف است حداکثر ظرف سه سال از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون، با رعایت قوانین استخدامی نسبت به جذب و استخدام تعدادی کارشناس تمام‌وقت مورد نیاز، متناسب با تعداد درخواست‌های ثبتی که دارای شرایط لازم برای بررسی و جستجوی اختراعات مطابق با شرایط آیین‌نامه اجرایی این قانون باشند، اقدام نماید. به منظور اجرای این ماده، مرجع ثبت مکلف است نسبت به ایجاد زیرساخت‌های لازم و اجرای نظام (سیستم) مدیریت کیفیت مطابق با قوانین جستجوی بین‌المللی اقدام نماید.

تبصره ۱- هزینه‌های مربوط به تربیت و استخدام کارشناسان در مرجع ثبت، از محل درآمدهای موضوع ماده (۱۴۰) این قانون تأمین می‌گردد.

تبصره ۲- گزارش جستجو و بررسی ماهوی تهیه‌شده توسط مرجع ثبت به عنوان پیوست ماده (۲۷) این قانون باید برای عموم منتشر شود.

تبصره ۳- تمام اطلاعات و مستندات ارائه‌شده از طرف متقاضیان ثبت اختراع از جمله اظهارنامه، توصیف‌نامه و ادعای نامه تا قبل از زمان انتشار مطابق این قانون نزد مرجع ثبت محرمانه تلقی شده و بجز موارد قانونی مربوط به استعلام دادگاه‌ها، غیرقابل افشاء است.

تبصره ۴- پس از سه سال از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون، تمام بررسی‌ها باید در مرجع ثبت انجام شود و انتقال اطلاعات و مستندات مذکور به خارج از مرجع ثبت، جهت بررسی ممنوع است.

ماده ۱۴۷- مواعید یک ماهه تعیین‌شده برای ابلاغ به متقاضی، رفع نقص، ارائه نقشه‌ها، اعتراض به نظر مرجع ثبت، اعتراض به تصمیمات هیئت موضوع ماده (۲۳) این قانون، ارائه دلایل نسبت به گزارش کارشناس، پرداخت هزینه ثبت و پاسخ به اعتراض‌ها، برای اشخاص مقیم خارج از کشور شصت روز لحاظ می‌شود.

ماده ۱۴۸- در موارد زیر کارشناس بررسی‌کننده باید از بررسی موضوع درخواستی خودداری نماید:

۱. بین کارشناس و متقاضی، قرابت نسبی یا سببی تا درجه سوم از هر طبقه ارثی وجود داشته باشد.
۲. کارشناس یا همسر یا فرزند او حقوق‌بگیر متقاضی باشند.
۳. کارشناس یا همسر یا فرزند او دارای نفع شخصی در موضوع مطرح شده باشند.

ماده ۱۴۹- آیین‌نامه اجرایی این قانون ظرف شش ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، توسط مرجع ثبت با همکاری معاونت علمی و فناوری رئیس‌جمهور و وزارتخانه‌های علوم، تحقیقات و فناوری، صنعت، معدن و تجارت، دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، دادگستری و بهداشت، درمان و آموزش پزشکی تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضاییه می‌رسد. تا زمان تصویب آیین‌نامه مذکور، آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت اختراعات، طرح‌های صنعتی و علائم تجاری در حدودی که مغایر با این قانون نباشد، مجری است.

ماده ۱۵۰- از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون، «قانون ثبت اختراعات، طرح‌های صنعتی و علائم تجاری» مصوب ۱۳۸۶/۸/۷ نسخ می‌گردد. قانون فوق مشتمل بر یکصد و پنجاه ماده و یکصد و بیست و هشت تبصره که گزارش آن توسط کمیسیون قضایی و حقوقی به صحن علنی تقدیم شده بود، پس از تصویب در جلسه علنی روز سه‌شنبه مورخ یکم خردادماه یکهزار و چهارصد و سه مجلس، در تاریخ ۱۴۰۳/۳/۲۳ به تأیید شورای نگهبان رسید.

رئیس مجلس شورای اسلامی - محمدباقر قالیباف

مجموعه بخشنامه‌های ثبتی

تا اول مهر ماه ۱۳۶۵

مقدمه - لازم الاجراء بودن مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهر ماه سال ۱۳۶۵ - شماره ۱۰/۴۶۱۴ مورخ ۱۳۶۵/۶/۱۹ - از آنجا که بخشنامه‌های صادره از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از بدو تشکیل آن تاکنون مورد نیاز کارکنان و همکاران و سردفتران است و پراکندگی و تضاد آنها از طرفی و تصویب قوانین جدید و مغایر بودن بعضی از آنها با قوانین مذکور از طرف دیگر موجب اشکال و دشواری تشخیص نسخ و منسوخ و معتبر و غیر معتبر آنها شده است، سازمان ثبت بر آن شد که کلیه بخشنامه‌های موجود را مورد بررسی و تجدیدنظر قرار دهد، لذا کمیسیونی مرکب از افراد بصیر و مطلع در امور ثبتی و سردفتران اسناد رسمی و ازدواج و طلاق تشکیل گردید. اعضاء کمیسیون در جلسات متعدد کلیه بخشنامه‌های ثبتی صادره تا اول مهر ماه سال ۱۳۶۵ را مورد بررسی قرار داده ضمن تنقیح و تلخیص و تدوین مجدد آنها، پیش‌نویس مجموعه حاضر ضمیمه این بخشنامه را در ۳۴ فصل و ۴۶۰ بند تهیه نموده‌اند. ضمناً یاد آور می‌شود که در این مجموعه فقط بخشنامه‌هایی که از طرف شورای عالی قضایی یا وزارت دادگستری و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور صادر گردیده است مورد بررسی قرار گرفته و ضمناً بخشنامه‌های مربوط به املاک یا افراد معین از قبیل بخشنامه‌های مربوط به توقیف املاک یا ممنوع‌المعامله‌ها و املاک بند «ز» و همچنین سایر بخشنامه‌هایی که از طرف مراجع دیگر نظیر وزارتخانه‌های مختلف یا اداره راهنمایی و رانندگی، اداره اوقاف، شهرداری و غیره صادر شده و به این سازمان ارسال و رونوشت آنها عیناً جهت اطلاع به واحدهای ثبتی و دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق ابلاغ گردیده مورد نظر نبوده و این دستورالعمل نیز به هیچ وجه مشمول این قبیل موارد نخواهد بود. بنابراین به کلیه واحدهای ثبتی، دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق ابلاغ می‌شود که آنچه در این مجموعه درج شده است معتبر و لازم‌الاجراء می‌باشد و هر بخشنامه ثبتی که تا این تاریخ از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور صادر ولی در این مجموعه آورده نشده است غیر قابل استناد می‌باشد، ضمناً چنانچه به نظر کارشناسان و متخصصین امور ثبتی و دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق بخشنامه‌ای باشد که احیاناً در دسترس کمیسیون بررسی بخشنامه‌ها نبوده که مورد توجه قرار گیرد و ضرورت دارد که در این مجموعه درج و مورد عمل واقع شود. تقاضا دارد مراتب را در اولین فرصت به این سازمان اعلام فرمایند تا بررسی لازم معمول و تصمیم مقتضی اتخاذ گردد. در خاتمه از مساعی کلیه صاحب‌نظران که در انجام این مهم ما را یاری فرموده‌اند. تشکر و قدردانی می‌شود.

معاون وزارت دادگستری و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

فصل اول - دفاتر اسناد رسمی

تشکیل دفترخانه - بند ۱ - (این بند با توجه به آخرین اصلاحات «قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران» تا ۱۴۰۱/۶/۲ و آیین‌نامه آن با اصلاحات تا ۱۴۰۲/۳/۲۴ اکنون ملاک عمل نیست.) پس از صدور ابلاغ سردفتری اسناد رسمی و ازدواج و طلاق باید سردفتر، دفترخانه را حداکثر ظرف سه ماه تشکیل و شخص منتصب رسماً اشتغال به سمت خود پیدا کند؛ والا در مورد دفاتر اسناد رسمی طبق ماده ۷۴، ابلاغ سردفتر کان لم یکن خواهد بود. در صورتی که سردفتران ازدواج و طلاق نیز در مدت سه ماه دفترخانه را تشکیل ندهند، ثبت محل بایستی مراتب را جهت تعیین تکلیف سردفتر به سازمان ثبت گزارش دهند. بدیهی است اداره کل امور دفاتر اسناد رسمی به آخرین آدرس تعیین شده به متقاضی به وسیله پست سفارشی به نامبرده اخطار نماید. در مورد سران دفتر ازدواج و طلاق نیز به ترتیب فوق عمل شود. (اصلاحی بخشنامه شماره ۱۲۱۵/۲ مورخ ۱۳۵۶/۲/۱)

مهر و تابلو و آدرس دفاتر اسناد رسمی - بند ۲ -

الف - مهر و تابلو دفاتر اسناد رسمی باید طبق نمونه مصوب سازمان ثبت باشد. سردفتران حق دخل و تصرف در آن را ندارند و در کلیه اوراق رسمی هر دفترخانه نشانی کامل دفترخانه و نام و نام خانوادگی سردفتر باید قید گردد. (اصلاحی فراز دو مجموعه بخشنامه‌ها تا آخر سال ۴۹)

ب - پیرو بندهای ۲ و ۱۴۶ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهرماه ۱۳۶۵ نظر به اینکه بر طبق گزارش‌های واصله بعضی از سردفتران اسناد رسمی و ازدواج و طلاق از مهرهای ژلاتینی و یا مهرهایی که دارای تیترا و علائم مختلف است استفاده می‌نمایند، لذا بدین وسیله مقرر می‌دارد که کلیه دفاتر مزبور منحصراً از یک مهر پرسی طبق نمونه تصویبی اداره کارپردازی سازمان ثبت که به دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق تحویل گردیده استفاده نمایند؛ همچنین ادارات ثبت مکلفند به تعداد دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق حوزه تابعه فوراً نسبت به درخواست مهرهای جدید و سپس اعاده مهرهای فعلی از طریق آن اداره کل اقدام نمایند. ضمناً حفظ و نگهداری مهرهای تحویلی به عهده سردفتران است و هرگونه اهمال در این رابطه موجب مسئولیت آنان خواهد بود اقتضا دارد مراتب را به کلیه واحدهای ثبتی و دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق حوزه تابعه ابلاغ و در صورت تخلف نسبت به معرفی سردفتر مربوطه اقدام گردد. (بخشنامه شماره ۵۵۸۱/۳۴/۱ مورخ ۱۳۵۸/۲/۲۴ سازمان ثبت).

نحوه انتخاب محل دفتر خانه - بند ۳ -

الف - بخشنامه شماره ۱۷۶۵۹/۲ مورخ ۵۳/۶/۲۹ اصلاحی طبق بخشنامه مندرج در جزء «ب» این بند حذف شده است.

ب - اغلب مشاهده می‌شود ادارات ثبت، [۱:] تعیین محل استقرار دفترخانه جدید یا [۲:] انتقال دفترخانه به محل دیگر را موکول به اخذ رضایت سردفتر مستقر در محل می‌نمایند با عنایت به «ماده ۴ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران» (مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵ با آخرین اصلاحات تا تاریخ ۱۳۶۰/۱/۶/۲) و «ماده ۴ آیین‌نامه اجرایی قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران» تبصره ۱ آن، محل دفترخانه در هر شهر یا بخش به معرفی سردفتر و موافقت ثبت

محل تعیین خواهد شد. محل دفترخانه باید با توجه به نیاز اهالی و وجود مجتمع‌های تجاری و اداری و مسکونی و با در نظر گرفتن تراکم جمعیت و افزایش حجم معاملات در نقاط مختلف تعیین گردد. بنابراین منبع تشخیص استقرار دفترخانه در هر محل با ادارات ثبت مربوطه است که با در نظر گرفتن

موارد مذکور به این امر مبادرت خواهند ورزید شرایط ۳۰۰ متر فاصله مقیده در بند ۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی و اخذ رضایت سردفتر مستقر در محل ضرورتی ندارد. (بخشنامه شماره ۱۲۲۹۷/۳۴/۱ مورخ ۷۹/۵/۲۶ سازمان ثبت)

✓ حواستون باشه که تغییر محل استقرار از محل تعیین شده، اعم از شهر یا شهرستان یا بخش در حکم سردفتر، به محل دیگر منوط به موافقت و صدور حکم توسط رئیس سازمان مطابق دستورالعمل مصوب سازمان است و این ارتباطی تعیین محل و جابجایی در همان محلی که در حکم

تعیین شده است ندارد.

✓ تغییر محل استقرار دفترخانه بدون موافقت اداره ثبت محل به موجب بند ۱۸ قسمت «پ» آیین‌نامه قانون، مستوجب «انفصال موقت از سه ماه تا شش ماه» است.

✓ تغییر محل دفترخانه به شهر یا محلی غیر از آنچه در ابلاغ سردفتر تعیین شده است به موجب بند ۱۰ قسمت «ت» آیین‌نامه قانون، مستوجب «انفصال موقت از شش ماه تا دو سال» است.

منع دفاتر از اقدامات تبلیغاتی - بند ۴ - اقدامات تبلیغاتی از قبیل انتشار آگهی و غیره برای دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق مخالف شئون سردفتری و به طور کلی ممنوع است. (اصلاحی فراز سه مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

✓ «هرگونه فعالیت تبلیغی برای ثبت وقایع ازدواج و طلاق به نحو غیرمتعارف» به موجب بند ۱۷ قسمت «ت» آیین‌نامه قانون، مستوجب «انفصال موقت از شش ماه تا دو سال» است.

محفظه مطمئن برای حفظ اسناد و دفاتر - بند ۵ - دفاتر اسناد رسمی باید برای حفظ اسناد و دفاتر و وجوه، محفظه مطمئنی داشته باشند. (اصلاحی بند یک مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

✓ تخلف «عدم رعایت ضوابط مربوط به نگهداری اسناد و سوابق دفترخانه» به موجب بند ۵ قسمت «الف» آیین‌نامه قانون، مستوجب «توبیخ با درج در پرونده» است.

✓ تخلف «اهمال در حفظ و نگهداری اسناد و سوابق الکترونیکی و مهرها و رمزنگار (توکن)» به موجب بند ۱۴ قسمت «پ» آیین‌نامه قانون، مستوجب «انفصال موقت از سه ماه تا شش ماه» است.

نحوه اخذ تضمین از سردفتران و دفتریاران - بند ۶ - به منظور رعایت ماده ۱۷ قانون دفاتر اسناد رسمی ... (با آخرین اصلاحات تا تاریخ ۱۴۰۱/۶/۲) و ماده ۱۵ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی ... مصوب ۱۳۹۹/۱۲/۲۸ رئیس قوه با آخرین اصلاحات ۱۴۰۲/۳/۲۴ لازم است، سردفتران و دفتریاران وثیقه ملکی مفروز یا [وثیقه] وجه نقد و یا ضمانت بانکی به میزان (سردفتر «یک میلیارد ریال»، دفتریار اول «پانصد میلیون ریال»، دفتریار دوم «سیصد میلیون ریال») را معرفی نمایند. در صورت معرفی ضامن از طرف سردفتران و دفتریاران، اعتبار ضامن زمانی محرز خواهد شد که مشا‌ئ‌الیه نیز به همان ترتیب وثیقه نقدی یا ملکی معرفی نماید. (اصلاحی بخشنامه ۷۶۶۱/۲ - ۱۳۵۶/۹/۱۳ - اصلاحی بخشنامه شماره ۱۴۹۰۹/۲ - ۵۴/۱۲/۲۰)

تضمین سردفتران و دفتریاران - بند ۷ - اسناد ضمانتنامه سردفتران و دفتریاران به طور مطلق تعیین و اعتبار آن نباید محدود به مدت معین باشد و این اسناد، موکول به فسخ سند به وسیله مرجع صالح باشد به نحوی که مادام حساب دوره عمل سردفتر رسیدگی و تسفیه نشده ضمانت قابل استفاده باشد و باید شامل موارد انتقال و کفالت و غیره نیز بشود و نیز هر وقت تقاضای انتقال سردفتری می‌شود یا دفتریاری به طور موقت برای دفتریاری دفتر دیگری پیشنهاد می‌شود که موقتاً در دو دفتر انجام وظیفه نماید باید ضمانتنامه او به موجب سند رسمی دیگری طبق همین دستور اخذ شود که دیگر اشکالی پیش نیاید. (اصلاحی بند چهل و سه مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

تضمین‌نامه بانکی سردفتران و دفتریاران - بند ۸ - اغلب مشاهده می‌شود که مدت اعتبار تضمین‌نامه‌های بانکی محدود به زمان معین گردیده است که پس از انقضای موعد تعیین شده از درجه اعتبار ساقط و در نتیجه ممکن است بعضی از سردفتران و دفتریاران بدون داشتن تضمین ابواب جمعی مشغول به کار باشند. لذا، رؤسای ادارات و واحدهای ثبتی موظفند قبل از انقضای مدت قیدشده در تضمین‌نامه‌های بانکی به سردفتران و دفتریاران مشمول با قید ضرب‌الاجل اخطار نمایند که نسبت به تمدید مدت تضمین یا تبدیل آن اقدام و همچنین موضوع را تا نتیجه کامل برابر مقررات مزبور پیگیری نمایند و ضمناً مراقبت کامل شود که این مطلب در ضمانت‌نامه‌های بانکی همه‌وقت قید شود «در صورتی که در رأس مدت مقرر، وجه ضمانت‌نامه از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مطالبه نشود بانک متعهد است که وجه مورد ضمانت را راساً در پایان مدت مقرر در وجه سازمان ثبت و اسناد و املاک کشور پرداخت نماید» لذا آقایان مدیر کل و رؤسای واحدهای ثبتی مراقبت و نظارت کامل در اجرای این بخشنامه بنمایند و نیز بررسی شود در صورتی که مدت تضمین‌نامه بانکی سردفتران و دفتریاران تا کنون منقضی شده باشد باید در تجدید آن فوراً اقدام و نتیجه را اعلام نمایند. (اصلاحی بخشنامه شماره ۷۶۶۱/۲ - ۱۳۵۶/۹/۱۴)

تبدیل و یا تعویض وثیقه سردفتر و دفتریار - بند ۹ - سردفتران و دفتریاران مکلفند مطابق با ماده ۱۵ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی ... مورخ ۱۴۰۰/۱/۱۰ (با آخرین اصلاحات و الحاقات تا ۱۴۰۲/۳/۲۴) اقدام نمایند. (اصلاحی بخشنامه شماره ۱۶۱۶۹/۵ - ۵۸/۹/۲۷)

فک تضمین ملکی سردفتران در قبال پرداخت وجه سند - بند ۱۰ - در مواردی که برخی از سردفتران و دفتریاران برای فک رهن از ملکی که آن را در قبال وجه تضمینی سردفتری و دفتریاری خود در ادارات ثبت به وثیقه گذارده‌اند چنانچه معادل وجه تضمینی را نقداً به صندوق ثبت تودیع نمایند تبدیل تضمین و فک رهن طبق مقررات مانعی نداشته و محتاج به اقدام دیگری نیست. (بخشنامه شماره ۲۷۷۷/۲ - ۵۷/۴/۸ اصلاح شده)

تغییر دفتریار - بند ۱۱ - گر چه دفتریار به پیشنهاد سردفتر و در صورت تصویب سازمان انتخاب می‌گردد؛ ولی تغییر او در صورت بروز اختلاف به پیشنهاد سردفتر مجوزی ندارد. بایستی به موضوع اختلاف رسیدگی و در صورت وقوع تخلف متخلف تعقیب گردد. (اصلاحی بند ۱۸۳ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

خدمت نظام - بند ۱۲ - هر سردفتر و یا دفتریاری که مشمول خدمت سربازی می‌شود یا مدت معافیت آنها منقضی می‌شود باید از ادامه اشتغال آنها جلوگیری و تا تعیین تکلیف قطعی طبق گواهی اداره نظام وظیفه امور دفتریاری را به دفتریار دیگری تحویل و در مورد سردفتر، کفالت دفترخانه را به سردفتر نزدیکترین دفترخانه محل واگذار و با تنظیم صورت‌مجلس تحویل نمایند.

داشتن دفاتر متعدد سردفتر (فرد و زوج) - بند ۱۳ - به منظور تسهیل در جریان امور دفاتر اسناد رسمی، چون داشتن دفاتر متعدد، مبادیتی با دفتر مصرّح در ماده

۱۸ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۲۵ تیر ماه ۱۳۵۴ (که اشعار می‌داشت: «کلیه اسناد در دفترخانه‌های اسناد رسمی و در اوراق مخصوصی که از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در اختیار دفترخانه قرار داده می‌شود تنظیم و فقط در یک دفتر که بنام دفتر سردفتر نامیده می‌شود ثبت می‌گردد و ثبت سند بامضای اصحاب معامله و سردفتر و دفتریار خواهد رسید مگر آنکه دفترخانه فاقد دفتریار باشد») ندارد، لذا برای جلوگیری از بی‌نظمی و بی‌ترتیبی‌های احتمالی مقرر می‌دارد که هر یک از دفاتر اسناد رسمی که قصد داشتن دفتر متعدد موضوع ماده فوق‌الذکر را دارند باید با تحصیل موافقت قبلی از سازمان ثبت، فقط دو جلد دفتر سردفتر که یکی مخصوص شماره‌های فرد و دیگری مخصوص شماره‌های زوج باشد تهیه و با رعایت تسلسل مورد استفاده قرار دهند. (بخشنامه شماره ۶۴۹۹/۲ - ۵۵/۷/۱۹ - اصلاحی)

داشتن دفتر ممنوع معامله - بند ۱۴- برای رفع هرگونه اشتباه و جلوگیری از انجام معامله اشخاص ممنوع معامله لازم است ادارات ثبت دفتری بنام دفتر اشخاص ممنوع معامله تنظیم و نام اشخاص ممنوع معامله را که تاکنون اعلام شده و می‌شود در دفتر مزبور ثبت نمایند. برای این منظور در صورت عدم امکان تهیه دفتر جداگانه می‌توان از دفاتر بازداشتی به مسئولیت متصدی دفتر بازداشتی استفاده نمود. در ثانی به کلیه دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه اعلام شود که در استعلامیه‌ها علاوه بر مشخصات ملک، مشخصات مالک (فروشنده) دقیقاً قید گردد که در ارجاع استعلامیه به متصدی دفتر بازداشتی گواهی عدم بازداشت و عدم ممنوع معامله بودن قید گردد. بدیهی است دفاتر مذکور در واحدهای ثبتی رافع مسئولیت مستقیم دفاتر اسناد رسمی به مراعات کلیه بخشنامه‌های مربوط به اشخاص ممنوع معامله و توجه به مشخصات افراد مذکور نخواهد بود. (اصلاحیه بخشنامه شماره ۷۷۹/۲ - ۵۹/۲/۲۵)

تحويل و تحول دفترخانه توسط خود - بند ۱۵- به منظور تسریع در کار سردفتران و دفتریاران در مواقع استفاده از مرخصی، دستور فرمایند در کلیه مواردی که سردفتر و یا دفتریار تغییر نمی‌کند و یا معلق نمی‌شود صورت مجلس تحويل و تحول را خود سردفتران و دفتریاران به شرحی که حاوی شماره آخرین سند تنظیمی و تعهد پرداخت هر نوع بدهی تا تاریخ تنظیم صورت مجلس باشد تنظیم و یک نسخه آن را به این اداره کل ارسال دارند. (اصلاحی بخشنامه شماره ۸۳۸۴ - ۵۵/۸/۱۵)

حضور منظم سردفتران و دفتریاران در محل کار خویش - بند ۱۶- چون طبق ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴ سردفتران و دفتریاران موظفند نسبت به تنظیم و ثبت اسناد مراجعین برابر مقررات اقدام و به استناد ماده ۱۹ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۱۷ (با اصلاحات بعدی) اسناد تنظیمی باید در یک جلسه تنظیم و به امضاء اصحاب معامله و سردفتر و دفتریار برسد. بنابراین حضور منظم سردفتر و دفتریار و یا قائم مقام آنها جز در ایام مرخصی و سایر معاذیر قانونی در دفترخانه الزامی بوده و عذر کارکنان دفترخانه در مورد انجام کار مراجعین به بهانه نبودن سردفتر یا دفتریار مسموع نیست. (اصلاحی بخشنامه شماره ۵۸/۱۰/۲۵ - ۹۰۲۳/۲)

دفتر ثبت اسامی اشخاص ممنوع معامله و املاک بازداشت‌شده و مشمول بند «ز» - بند ۱۷- دفاتر اسناد رسمی باید دفتری یا رایانه جهت ثبت اسامی اشخاص ممنوع معامله و املاک بازداشت‌شده و اراضی مشمول بند «ز» ماده واحده لایحه قانونی اراضی دولت و شهرداری‌ها و اوقاف و بانک‌ها داشته باشند و کلیه بخشنامه‌های مربوطه را در آن ثبت نموده و قبل از رفع بازداشت و ممنوعیت از طرف مرجع ذیصلاح از ثبت هرگونه سند در موارد فوق‌الذکر خودداری نمایند. (اصلاحی بند ۳۲ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ و بخش نامه شماره ۹۴۸۱/۳۴/۳/۱ مورخ ۱۳۸۶/۳/۱۲ سازمان ثبت)

قید نام و نام خانوادگی قبل از امضاء - بند ۱۸- سردفتران اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و همچنین دفتریاران باید در هر مورد که نامه اداری - سند - رونوشت سند یا دفتر تحت تصدی خود را امضاء می‌نمایند قبل از امضاء، نام و نام خانوادگی و سمت خود را ضمن تعیین تاریخ صریحاً و خوانا قید نموده سپس اقدام به امضاء نمایند و در صورت تغییر نمونه امضاء، مراتب را فوراً به اداره ثبت مربوطه اطلاع دهند. (اصلاحی فراز شش مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

خروج از حوزه ماموریت - بند ۱۹- سردفتران اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتریاران حق ندارند در غیر ایام تعطیلات رسمی و مرخصی بدون کسب اجازه قبلی از ثبت محل از حوزه ماموریت خود خارج شوند. (اصلاحی فراز چهار مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

مرخصی و معذوریت سران دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتریاران - بند ۲۰- در اجرای مقررات ماده ۱۵ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب سال ۱۳۵۴ در صورتی که مدت بیماری سران دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق یا دفتریاران بیش از یک ماه باشد صدور ابلاغ مرخصی استعلاجی در تهران و مراکز استان‌ها تا تعیین هیأت پزشکی موکول به تأیید کمیسیون متشکله در پزشکی قانونی بوده و در شهرستان‌هایی که دارای بهداری بوده اخذ گواهی از بهداری و تأیید آن به وسیله هیأت پزشکی قانونی در مرکز همان استان و در صورتی که محل اقامت عضو معذور فاقد بهداری باشد گواهی پزشک معالج با تأیید کمیسیون پزشکی قانونی مرکز استان معتبر خواهد بود. (اصلاح بخشنامه شماره ۱۳۴۳/۲ - ۵۵/۳/۱۳ - بند ۱۸۲ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

عدم ترک محل کار قبل از دریافت ابلاغ بازنشستگی - بند ۲۱- نظر به تبصره ماده ۱۱ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۲۵ تیرماه ۱۳۵۴ مادام که حکم بازنشستگی صادر و به سردفتر یا دفتریار ابلاغ نشده است باید به کار خود ادامه دهد.

استعفاء به نفع دیگری - بند ۲۲- استعفاء سردفتران و دفتریاران به نفع دیگری فقط در نفس استعفاء مؤثر است. (اصلاحی بند ۱۷۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹)

عدم درخواست نقل و انتقال دفاتری که به علت انفصال یا فوت سردفتر سابق در حال تشکیل است - بند ۲۳- چون برابر ماده ۵ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران اجازه تجدید فعالیت دفترخانه‌ای که به علت انفصال سردفتر، تعطیل شده در حکم تأسیس دفترخانه جدید خواهد بود و همچنین است در مورد بازنشستگی و فوت سردفتر که پس از انقضای مدت‌های مقرر در ماده ۶۹ این قانون در حال تعطیل باقی بماند بنابراین انتخاب سردفتر برای این نوع دفترخانه‌ها نیز باید براساس ماده ۳ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی صورت گیرد، لذا به واحدهای ثبتی ابلاغ نمایند از پیشنهاد هر نوع نقل و انتقال سردفتر از محلی به محل دیگر در موارد مذکور خودداری نمایند و چنانچه سردفتری مایل و مُصر به انتقال از شهری به شهر دیگر باشد مقتضی است امکان استفاده از ماده ۳ آیین‌نامه قانون سرفتران و دفتریاران را به ایشان ابلاغ فرمایند. (اصلاحی بخشنامه شماره ۴۰۶۵/۱۰ - ۶۰/۶/۳۱)

استفاده از شماره دفاتر رسمی منحل برای دفاتر جدید - بند ۲۴- مادام که شماره دفاتر منحل و یا دفاتر متعلق به سردفتران متوفی باقیست باید از دادن، شماره

جدید خودداری و کفالت دفاتر مزبور به ترتیب به سردفتران جدید پیشنهاد شود. (بند ۴۵۱ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ اصلاحی)

ابلاغ دادنامه انتظامی به سردفتر و دادستان انتظامی - بند ۲۵ - اکثرأ مشاهده می‌شود دادنامه‌هایی که به استناد ماده ۴۲ قانون دفاتر اسناد رسمی، از دادگاه‌های بدوی انتظامی سردفتران و دفتریاران صادر می‌شود به دادستان انتظامی ابلاغ نمی‌گردد لزوماً یادآور می‌گردد که دادنامه‌های مذکور بایستی به سردفتر و دادستان انتظامی در استان‌ها ابلاغ تا چنانچه مورد اعتراض قرار گیرد، سابقه برای رسیدگی به دادگاه تجدیدنظر انتظامی سردفتران و دفتریاران فرستاده شود. (اصلاحی بخشنامه شماره ۵/۴۷۳۴ - سال ۵۹)

ابلاغ کیفرخواست و دادنامه - بند ۲۶ - ابلاغ کیفرخواست و دادنامه‌های صادره از دادسرا و دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر انتظامی سردفتران و دادگاه اداری سازمان ثبت باید با رعایت قانون آیین دادرسی مدنی به عمل آید.

ارسال پاسخ به واحدهای ثبتی - بند ۲۷ - دفاتر اسناد رسمی موظفند **حداکثر تا یک هفته** پاسخ سؤال مقامات رسمی و واحدهای ثبتی را ارسال دارند. (اصلاحی بند هفت مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ اصلاحی)

✓ تخلف «امتناع از پاسخ به استعلام‌هایی که دفترخانه برابر مقررات مکلف به پاسخگویی به آنها می‌باشد» به موجب بند ۴ قسمت «ب» آیین‌نامه قانون، مستوجب «پرداخت جریمه نقدی مطابق قانون بودجه سنواتی و تعدیل آن بر اساس مقررات قانونی» است.

اعتبار پاسخ استعلام - بند ۲۸ - اعتبار پاسخ استعلامیه‌هایی که محل وقوع دفترخانه و اداره ثبت در یک شهر است یک ماه و دوایر و شعب تابعه همان حوزه چهل و پنج روز است. (اصلاحی بند شصت و شش مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

پاسخ استعلام - بند ۲۹ - دفاتر اسناد رسمی نمی‌توانند استعلامیه‌ای را که به عنوان دفتر دیگری صادر شده است مستند ثبت معامله قرار دهند و خود باید راساً استعلام نمایند و در مواردی که پاسخ استعلام حکایت از استعلام قبلی دفترخانه دیگر دارد پس از استعلام از دفترخانه مذکور و احراز اینکه قبلاً سند ثبت نشده، مبادرت به ثبت سند معامله نمایند. (اصلاحی بند شانزدهم مجموعه بخشنامه‌های آخر سال ۴۹)

استعلامیه املاک خارج از حوزه و بهای منطقه‌ای - بند ۳۰ - برای ثبت معامله املاک ثبت شده هم که در خارج از حوزه واقع است باید قبلاً استعلام وضعیت شده و پس از وصول پاسخ و نبودن اشکال مبادرت به ثبت سند شود و به طور کلی **برای هر یک ملک** باید استعلام تنظیم گردد و ارزش معاملاتی نیز از دارائی محل استعلام شود. (اصلاحی بند پانزده مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

ارسال استعلامیه به ثبت محل و پاسخ آن - بند ۳۱ -

الف: استعلامیه‌ها باید وسیله مامورین دفاتر اسناد رسمی به ثبت محل ارسال و رسید اخذ شود، جواب آن هم در تهران و مراکز استان به کسی که از طرف دفترخانه کتباً معرفی شده و عکس او به معرفی‌نامه الصاق شده باشد تحویل خواهد شد.

ب: برای هر ملک یا یک صفحه دفتر املاک **یک استعلامیه** تنظیم شود. (اصلاحی بند چهارده مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

معاملات مفروز و صورت مجلس تفکیک - بند ۳۲ - در مورد معاملات قطعه مفروز طبق صورت مجلس تفکیکی باید پس از پرداخت هزینه تفکیک به ثبت محل، سند ثبت شود و در مقام معامله باقیمانده، هرگاه حدود آن تعیین نشده باشد باید مجدداً صورت مجلس تفکیکی با ذکر صریح حدود خواسته شود. (اصلاحی بند پنجاه و دو مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

✓ برای انتقال یک قطعه مفروزی، مالک صورت مجلس تفکیک را از اداره ثبت اخذ و بعداً به دفترخانه مورد نظر خود مراجعه نماید.

رونوشت صورت مجلس تفکیکی مستقلاً مطالبه شود - بند ۳۳ - اگر در ضمن استعلام تقاضای صدور رونوشت صورت مجلس تفکیکی املاک نشود و چنانچه به رونوشت صورت مجلس تفکیکی نیاز باشد ضمن نامه جداگانه درخواست گردد. (اصلاحی بند بیست مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

ثبت سند با صورت مجلس تفکیکی ناقص یا مبهم - بند ۳۴ - سردفتران حق ندارند با صورت مجلس های تفکیکی ناقص که در آن رعایت ضوابط و مقررات نشده باشد سندی ثبت نمایند. (اصلاحی بند نوزده مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

فتوکپی بجای رونوشت - بند ۳۵ - دادن فتوکپی بجای رونوشت از اسنادی که ادارات ثبت و سایر دوایر دولتی با مجوز مطالبه می‌نمایند یا سردفتر مکلف به ارسال است مشروط بر این که فتوکپی از هر جهت خوانا و روشن و بی‌عیب و نقص بوده و دفاتر به خارج از دفتر منتقل و حمل نشود و در تاریخ تهیه با متن ثبت دفتر و ملاحظات آن منطبق باشد و گواهی و امضاء و مهر شود بلاشکال است.

گواهی امضای مراجعین دیوان عدالت اداری - بند ۳۶ - پیرو اعلام دیوان عدالت اداری دایر بر گواهی امضاء یا اثرانگشت شاکیان و مراجعین به دیوان عدالت اداری از طرف مراجع رسمی از قبیل دادگاه‌ها و دادرها و دفاتر و محاضر اسناد رسمی، دستور فرمائید به کلیه دفاتر و محاضر رسمی در این خصوص بخشنامه شود که اثرانگشت یا امضاء مراجعه کنندگان در مورد مذکور را گواهی نمایند. (اصلاحی بخشنامه شماره ۶۱۰۵/۱۰ - ۱۳۶۱/۹/۳)

سند مالکیت مورث - بند ۳۷ - در مواقعی که وراثت یا یکی از آنها با سند مالکیت مورث برای ثبت سند مراجعه می‌نماید، باید پس از استعلام از ثبت محل در صورتی که سند مالکیت بنام وارث مراجعه کننده صادر نشده باشد، سند ثبت و عین سند مالکیت پس از قید خلاصه انتقال برای تعویض به ثبت محل ارسال شود. (اصلاحی بند شصت و پنج مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

✓ وراثت یا هر یک از ورثه می‌توانند با سند مالکیت مورث معامله نمایند.

✓ در مواقعی که وراثت یا یکی از آنها بخواهند با **سند مالکیت مورث** معامله انجام دهند پس از استعلام از اداره ثبت محل **مبنی بر اینکه سند مالکیت ورثه صادر نشده است** نسبت به ثبت سند اقدام نموده و سند مالکیت را همراه مدارک به اداره ثبت ارسال می‌دارند.

سند انتقال ترکه و مالیات بر ارث - بند ۳۸ - ثبت هرگونه اسناد ناقله از طرف وراثت راجع به ترکه مورث موکول به تسلیم گواهی مصرح در ماده ۱۹۴ اصلاحی قانون

مالیات‌های مستقیم و تبصره آن مصوب اسفند ۱۳۴۵ و ۱۳۴۸ می‌باشد. (بند ۲۹۳ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ اصلاحی)

✓ در مثلاً شخصی که قبل از سال ۱۳۴۶ فوت کرده و وراثت وی قصد انتقال مال غیرمنقول مورث خود را دارند مطابق قانون مالیات‌های مستقیم، اخذ گواهی واریز مالیات بر ارث الزامی است.

گزارش برای ثبت منطقه در رابطه با اجرائیه و آگهی مزایده - بند ۳۹- چون اغلب گزارش‌هایی که به منظور کسب تکلیف به ثبت منطقه فرستاده می‌شود کامل نیست، لازم است به تذکرات زیر توجه نمایند: ۱- در مواردی که سردفتر به استناد «آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی» در مورد صدور اجرائیه از ثبت محل کسب تکلیف می‌نماید باید تقاضای صدور اجرائیه و رونوشت تنظیمی و سایر مستندات مربوطه به آن را با اظهار نظر صریح ارسال دارد. چنانچه ثبت محل پس از بررسی موضوع نتواند دفترخانه را ارشاد قانونی نماید باید ضمن گزارش لازم، کلیه سوابق امر را به ثبت منطقه جهت کسب تکلیف ارسال دارد. ۲- در مواردی که در ابلاغ اجرائیه اشکالی به نظر می‌رسد رونوشت اجرائیه و رونوشت مدارکی که مستند اشتباه است باید ارسال شود. ۳- در مواردی که اشتباه مربوط به آگهی مزایده و انتشار آن می‌باشد یک نسخه از آگهی الصاقی و روزنامه‌های حاوی انتشار آگهی ارسال و در گزارش تصریح شود که اشتباه منحصرأ در روزنامه بوده یا در آگهی‌های الصاقی و یا هر دو آنها و همچنین موارد اشتباه چه بوده است. (اصلاح شده بند ۳۰۹ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹) امکان استفاده از یک سند برای دو وام - بند ۴۰-

الف - در مورد اسناد شرطی و رهنی و به طور کلی کلیه معاملات با حق استرداد و قراردادهای حسن انجام خدمت، بدهکار می‌تواند به موجب سند جدید، مورد معامله سند اولی را با حفظ جمیع حقوق بستانکار مقدم جهت اخذ وام جدید نزد همان بستانکار یا شخص دیگری به وثیقه بگذارد. (اصلاحی بخشنامه ۱۱۶۱/۲-۵۴/۲/۱)

ب - نظر به اینکه در اجرای ماده ۱۱۸ آیین‌نامه اجرایی سند رسمی مکاتبات زیادی از طرف ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی به عمل آمده لذا تا اصلاح ماده مذکور مقرر می‌گردد:

۱. چنانچه دفترخانه به هر علت تعطیل بوده و کفیل حق تنظیم سند جدید در دفتر مکفول عنه را نداشته باشد، سند متمم در دفتر کفیل ثبت و مراتب توسط سردفتر کفیل در حاشیه ملاحظات ثبت سند اولیه در دفتر مکفول عنه قید و امضا می‌گردد.
۲. هر گاه دفتر اسناد رسمی منحصر به فرد بوده و سوابق آن تحویل اداره ثبت محل شده باشد از طرف سازمان اجازه تنظیم و ثبت سند عندالاقضاء به نزدیکترین دفتر اسناد رسمی داده می‌شود و دفتر مزبور با اخذ رونوشت سند از اداره ثبت محل نسبت به تنظیم و ثبت سند متمم با رعایت مقررات مربوطه اقدام و ضمن ارسال رونوشت سند متمم مراتب جهت انعکاس موضوع در حاشیه ثبت سند به اداره ثبت محل اعلام می‌دارد. در موارد فوق صدور اجرائیه با دفترخانه‌ای است که سند متمم را ثبت نموده است. (بخشنامه شماره ۱۷۰۹۵/۳۴/۱ مورخ ۱۳۸۱/۶/۵ سازمان ثبت)

ثبت مذهب زوجین موقع تنظیم اقرارنامه ازدواج - بند ۴۱- طبق بخشنامه شماره ۱۶۵۶۹/۳۴/۱ مورخ ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ معاونت قوه قضاییه و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که در این مجموعه محشّی (کد ۶۰۳) چاپ شده ذکر مذهب زوجین در اقرارنامه زوجیت حذف و بند ۴۱ مرقوم لغو گردیده است.

تنظیم سند انتقال اراضی مزروعی و حقوق زارعان - بند ۴۲- چون بعضی از دفاتر اسناد رسمی برای انتقال اراضی مزروعی و حقوق زارعان مبادرت به تنظیم اسناد می‌نمایند که مغایر با قانون نحوه انتقال اراضی به زارعین مشمول قوانین و مقررات اصلاحات ارضی مصوب ۵۲/۹/۲۵ مخصوصاً تبصره ۲ ماده ۱۹ قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی می‌باشد، لذا تنظیم سند انتقال املاکی که بر طبق مقررات اصلاحات ارضی به زارعین صاحب نسق واگذار می‌شود بدون کسب نظر از مراجع صالحه اکیداً ممنوع است و دفاتر اسناد رسمی به هیچ عنوان و به هیچ صورت مجاز در تنظیم این گونه اسناد نیستند. (اصلاحی بخشنامه ۵۲/۹/۲۵-۶۹۴۰/۲)

وصول مقاصد حساب عوارض نوسازی ساختمان‌های موجود بین دو محدوده - بند ۴۳ - طبق تبصره یک ماده ۲۳ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب دی ماه ۱۳۴۷ مادام که نقشه جامع شهر تهیه و تصویب نشده است اراضی بایر و مزروعی و باغ‌های واقع بین محدوده خدمات شهری مصوب انجمن شهر و محدوده قانونی شهر از پرداخت عوارض نوسازی معاف است این معافیت شامل ساختمان‌های موجود بین دو محدوده مزبور نمی‌شود. بنابراین مالک باید به شهرداری مراجعه و در صورتی که ملک او دارای ساختمان باشد با پرداخت عوارض مقاصد حساب اخذ و برای انجام معامله به دفتر اسناد رسمی تسلیم نمایند. (بخشنامه‌های شماره ۱۲۱۲۵-۵۴/۱۰/۱ و ۵۵/۳/۸-۲۱۸۹/۲)

ثبت شماره حساب بانکی موجد موقع تنظیم سند اجاره - بند ۴۴ - به منظور رفاه حال مراجعین و فراهم آوردن امکانات هرچه بیشتر در جهت تسهیل کار آنها مقرر می‌دارد:

۱. در موقع تنظیم سند در دفاتر اسناد رسمی به تقاضای بستانکار شماره حساب جاری او را در یکی از بانک‌ها در متن سند قید و تصریح شود که بدهکار بتواند بدهی خود را بر اساس شروط و مندرجات سند به حساب جاری بستانکار که در متن سند قید شده واریز نماید، در این صورت پس از واریز دین به بانک، بدهکار بایستی اصل فیش پرداختی را به دفترخانه تنظیم‌کننده سند تسلیم و فتوکپی آن را نزد خود نگهدارد.
۲. در مورد اسنادی که قبلاً تنظیم شده بستانکار می‌تواند دفترخانه تنظیم‌کننده سند در مورد اسناد عادی به نزدیک‌ترین دفترخانه به محل وقوع ملک مراجعه و با ارسال اخطاریه رسمی، شماره حساب جاری خود را در یکی از بانک‌ها به بدهکار اعلام و درخواست نماید که من بعد بدهی خود را به حساب جاری بستانکار طبق قسمت اخیر بند ۱ این بخشنامه عمل نماید.

۳. در صورتی که بستانکاران نخواهند اینگونه وجوه به حساب جاری آنها واریز گردد و از اعلام شماره حساب جاری خود در یکی از بانک‌ها خودداری نمایند بر اساس مذاکراتی که با مقامات بانک ملی ایران به عمل آمده موافقت گردیده است که بدهکاران با مراجعه به نزدیک‌ترین شعبه بانک ملی ایران به محل وقوع ملک در مرکز و شهرستان‌ها و ارائه فتوکپی یا رونوشت مصدّق سند و مدرک خود از بانک مذکور تقاضا نمایند که مبلغ بدهی آنها را دریافت و به حساب مخصوص که شعب بانک

ملی افتتاح خواهند نمود واریز نمایند و قبض پرداخت را به دفترخانه تنظیم‌کننده سند و در مورد اسناد عادی به نزدیکترین دفترخانه به محل وقوع ملک تسلیم و رسید دریافت دارند.

۴. در مورد اسناد اجاره و سایر شرطی و رهنی و غیره که قبوض اقساطی در اختیار بستانکار می‌باشد در صورتی که متعهدله از دریافت وجه و استرداد قبض اقساطی خودداری کند، بدهکار می‌تواند پس از واریز مبلغ بدهی به حساب مخصوص که در شعب بانک ملی افتتاح خواهد شد یک نسخه از فیش بانکی دایر به پرداخت بدهی را به دفترخانه تنظیم‌کننده سند در مقابل رسید تسلیم نماید، دفتر اسناد رسمی بایستی مراتب را در ستون ملاحظات دفتر ثبت سند قید نماید و واحدهای اجرای ثبت در موقع صدور اجرائیه نسبت به این گونه اسناد موظفند قبلاً جریان را از دفترخانه اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند استعلام و پس از حصول اطمینان از عدم پرداخت بدهی برابر مقررات مبادرت به صدور اجرائیه نمایند.

۵. چون اجرای این رویه کمک بسزایی در تسهیل کار مراجعین و ایجاد حسن رابطه بین بستانکار و بدهکار خواهد داشت و از طرفی از مراجعه عدّه کثیری به بانک ملی شعبه سازمان ثبت جلوگیری می‌نماید لازم است سردفتران در موقع تنظیم سند مفاد این بخشنامه را دقیقاً برای متعاملین تشریح و آنها را نسبت به اجرای مفاد آن تشویق و ترغیب نمایند. (اصلاحی بخشنامه ۵۴/۶/۱۰-۶۱۰۹/۱۰)

✓ مهم: مستأجر می‌تواند قبض رسید را اگر اجاره‌نامه رسمی است، به دفترخانه تنظیم‌کننده سند والا به دفترخانه نزدیک ملک تحویل دهد.

نوشتن خلاصه معامله با خط خوش - بند - نظر به اهمیتی که نوشتن خلاصه معاملات و ستون انتقالات اسناد دارد برای جلوگیری از وقوع هرگونه اشتباه و اختلاف در اسناد اقتضا دارد به کلیه دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه دستور دهند که خلاصه معاملات را با خط خوش و ستون انتقالات را خوانا بنویسند که در عمل اشکالی از این حیث نباشد. (اصلاحی بخشنامه شماره ۵۴/۷/۱۹-۵۴۴۵/۲)

حق تعقیب مضمون عنه از طرف ضامن در صورت پرداخت بدهی - بند ۴۶ - چون غالب سردفتران اسناد رسمی در موقع تنظیم اسناد ضامن این موضوع را قید نمی‌کنند که در صورت پرداخت بدهی از طرف ضامن (مطابق ماده ۷۰۹ قانون مدنی) حق دارد به موجب همان سند مضمون عنه را تعقیب و علیه او اجرائیه صادر نماید و در نتیجه مشکلاتی به وجود می‌آید، مقتضی است به کلیه دفاتر اسناد رسمی حوزه ثبتی خود دستور دهید که سردفتران اسناد رسمی در اسناد ضامن تصریح نمایند که ضامن (در صورت پرداخت بدهی) حق مراجعه به مضمون عنه و وصول وجه را از طریق صدور اجرائیه دارد، البته پس از احرار این موضوع که دین به وسیله ضامن پرداخت شده است ضامن می‌تواند با صدور اجرائیه حسب مورد طلب خود را از مضمون عنه وصول کند. (اصلاحی بخشنامه ۵۴/۲/۱۳-۱۸۰۷/۲)

صدور اجرائیه بعد از صدور حکم قطعی تعدیلی - بند ۴۷ - در اجرای مدلول مقررات قانون جدید روابط موجر و مستأجر مصوب مرداد ماه سال ۱۳۵۶ مقتضی است به کلیه واحدهای ثبتی و دفاتر اسناد رسمی واقع در حوزه تابعه ابلاغ فرمایند: هرگاه حکم قطعی بر تعدیل اجاره‌بها دایر به افزایش آن از محاکم دادگستری صادر و مورد مسبوق به تنظیم اجاره‌نامه رسمی بین طرفین باشد، نظر به اینکه حکم صادره قانوناً جایگزین توافق طرفین بوده و به منزله تصریح در سند اجاره موجود تلقی می‌شود به دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند اجاره ابراز و تقاضای تقاضای صدور اظهاریه ده روزه برای پرداخت مابه‌التفاوت اجاره‌بها شود، قبول این درخواست و ارسال اظهاریه به مستأجر و متعاقب آن صدور اجرائیه علیه مستأجر به پرداخت آن از تاریخ ابلاغ حکم قطعی به بعد خالی از ایراد قانونی بوده و دفاتر اسناد رسمی و مراجع اجرای ثبت مکلف به انجام این درخواست می‌باشند. (اصلاحی بخشنامه شماره ۵۶/۱/۱۰-۹۷۳۳/۲)

تنظیم سند اجاره برای محل کسب - بند ۴۸ - اصلاحی

الف - دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از تنظیم سند اجاره مربوط به محل کسب مشمول مقررات قانون نظام صنفی یا در مواردی که انتقال حق کسب و پیشه توأم با انتقال عین ملک صورت می‌گیرد موافقت اتحادیه مربوطه را از نظر نوع کسب و شماره موافقت مذکور را در سند تنظیمی قید نمایند. انتقال عین اماکنی که برای ایجاد محل کسب ساخته شده لکن مسبوق به استفاده به عنوان محل کسب نباشد و در سند، استفاده از محل برای شغل خاصی قید نگردد، از شمول این دستور خارج است. (اصلاحی بخشنامه شماره ۱۳۸۰/۵/۲-۱۵۲۷۳/۳۴/۱)

ب - دادنامه شماره ۱۸۱ مورخ ۱۳۸۶/۳/۲۰ (شماره ۸۲/۴۶۱/۵ مورخ ۸۶/۶/۶) هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - نظر به اینکه تعیین شرایط اجاره محل کسب و پیشه و تجارت و یا انتقال عین واحد مزبور علی‌الطلاق از جمله در مورد واحدهای کسبی مشمول قانون نظام صنفی از هر حیث از قبیل نوع کسب و پیشه و تجارت مبتنی بر اراده و تراضی طرفین اجاره‌نامه با رعایت قوانین و مقررات مربوط است و قانونگذار حکمی در باب ضرورت جلب موافقت اتحادیه مربوط در تنظیم سند رسمی اجاره انشاء نکرده است، بنابراین وضع قاعده آمره توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به شرح بند ۴۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهر ماه ۱۳۶۵ و اصلاحیه شماره ۱۵۲۷۳/۳۴/۱ مورخ ۱۳۸۰/۲/۵ آن مبنی بر الزام دفاتر اسناد رسمی به جلب موافقت اتحادیه و ثبت شماره و تاریخ موافقتنامه مزبور در اجاره‌نامه رسمی خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات سازمان مزبور تشخیص داده می‌شود و مستند به اصل ۱۷۰ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و بند یک ماده ۱۹ قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۸۵ ابطال می‌شود.

قید حدود و مشخصات املاک مورد معامله در اسناد - بند ۴۹ - چون برای رسیدگی و تشخیص مالیات منطقه‌ای شناسایی حدود و مشخصات کامل املاک، مورد لزوم و موضوع حائز کمال اهمیت است. دفاتر اسناد رسمی مکلفند در موقع تنظیم اسناد حدود و محل وقوع ملک مورد معامله را از لحاظ خیابان و کوچه طبق اظهار طرفین قید نمایند. متخلفین از این دستور شدیداً مورد پیگرد قرار خواهند گرفت.

اخذ سند مالکیت جدید به وسیله احد از مالکین مشاع - بند ۵۰ - دستور فرمائید موقعی که مورد ثبت یک سند مالکیت در یک قبالة مشاعاً به چند نفر قطعاً منتقل می‌شود به منظور اینکه معلوم باشد کدام یک از خریداران می‌توانند سند مالکیت جدید اخذ نمایند مراتب وجود سند مالکیت مورد معامله را نزد یک نفر از آنها در سند و خلاصه معامله مربوطه قید و تصریح نمایند.

سلب مسئولیت از نظر سلسله انتقالات موردی ندارد - بند ۵۱ - بعضی از دفاتر اسناد رسمی در مورد نقل سلسله انتقالات در ظهر استعلام از خود سلب مسئولیت

می‌نمایند، با توجه به اینکه سلب مسئولیت مزبور صحیح نیست. چنانچه دفترخانه در نقل و انتقالات از نظر صحت و سقم معامله و یا فک سند شرطی تردید پیدا کند ممکن است مراتب را از دفتر مربوطه سوال نموده و با أخذ پاسخ و رفع تردید نسبت به نقل و انتقالات با قبول مسئولیت به تکلیف مقرر در بخشنامه اقدام نماید. (اصلاحی بخشنامه شماره ۵۲۴/۳-۵۴/۸/۱)

پرداخت مال الاجاره به حساب سپرده موقت - بند ۵۲ - در زمینه تحقق نظر سازمان ثبت و امکان اجرای سیستم پرداخت مال الاجاره به بانک اخیراً بانک ملی ایران در کلیه شعب خود در مرکز و شهرستان‌ها حساب مخصوص بنام حساب سپرده موقت افتتاح و دستورالعمل لازم نیز صادر نموده و با این ترتیب اجرای رویه مزبور را در تهران از تاریخ بیستم شهریور ماه ۱۳۵۵ و در شهرستان‌ها از تاریخ یکم مهرماه سال جاری مقرر می‌دارد به منظور تأمین رفاه حال مراجعین سردفتران اسناد رسمی کوشش نمایند، حتی‌المقدور بستانکاران اسناد رسمی را مکلف به افتتاح و اعلام شماره حساب بانکی خود بنمایند تا برای بدهکاران از نظر واریز بدهی خود تسهیلات لازم فراهم باشد و دفاتر اسناد رسمی مکلفند پس از اعلام شماره حساب بانکی به وسیله بستانکار مراتب را فوراً به وسیله اخطاریه به بدهکار ابلاغ نمایند. در مورد اسنادی که قبلاً تنظیم شده و شماره حساب بانکی در آنها قید نشده و یا بستانکاران از اعلام حساب بانکی خودداری می‌نمایند، چون بعضاً ممکن است بدهکاران از مشخصات کامل بستانکاران بی‌اطلاع باشند، بنابراین برای بار اول بدهکار به دفترخانه محل تنظیم سند و در مورد اسناد عادی به نزدیک‌ترین دفترخانه محل وقوع ملک مراجعه و دفتر اسناد رسمی پس از احراز هویت و مالکیت بستانکار طبق فرم مخصوص معرفی‌نامه‌ای به عنوان بانک ملی به بدهکار تسلیم خواهد نمود و بدهکار به استناد معرفی‌نامه مزبور به بانک مراجعه و بدهی خود را به حساب سپرده موقت مخصوص واریز و یک نسخه از فیش مربوطه را به دفترخانه تسلیم می‌کند تا برابر مقررات به بستانکار ابلاغ شود. برای دفعات بعد، صدور معرفی‌نامه از دفترخانه لازم نیست و بدهکار با در دست داشتن معرفی‌نامه قبلی می‌تواند همه ماهه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام نماید. استرداد وجوه سپرده به بستانکاران که به وسیله بدهکار در حساب مخصوص بانک ملی (حساب سپرده موقت) واریز شده موقوف به صدور حواله پرداخت از طرف دفترخانه در ظهر قبوض سپرده طبق رویه سابق خواهد بود. از کلیه سرفتران و دفتریاران اسناد رسمی کشور انتظار دارد با ارشاد و راهنمایی مراجعین ترتیبی اتخاذ نمایند که اجرای رویه مزبور به نحو مطلوب تحقق یافته و از این راه تسهیلات لازم در زمینه کار مراجعین فراهم گردد. (اصلاحی بخشنامه شماره ۶۱۰/۹-۵۵/۶/۱۰)

خودداری از ثبت اقرار کتبی نسبت به وصول صدق وسیله دفاتر ازدواج و طلاق - بند ۵۳ - با توجه به ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی، اقرار کتبی، موقی رسمی‌ست که برابر این ماده در دفاتر اسناد رسمی یا نزد مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنان واقع یا ثبت شده باشد، چون در عمل مشاهده شده است که زوج به دفترخانه ثبت ازدواج مراجعه و اقرار به وصول صدق کرده و یا ابراء ذمه نموده است و مراتب را در ملاحظات ثبت واقعه منعکس می‌کنند و چون ثبت با اقرار با توجه به صراحت ماده ۲ قانون ازدواج و ماده ۲ نظام‌نامه قانون مذکور به شرح مزبور رسمیت ندارد و سند عادی محسوب است و در نتیجه مشکلاتی از نظر صدور اجرائیه پیش می‌آید برای جلوگیری از این مشکلات اکیداً **دفاتر ازدواج** ابلاغ می‌شود که از ثبت اقرار به وصول صدق خودداری کرده و مراجعین را برای تنظیم اقرارنامه رسمی به **دفاتر اسناد رسمی** راهنمایی کنند. (اصلاحی بخشنامه شماره ۳۴۷۷/۲-۵۴/۳/۱۰)

ثبت آراء شورای اصلاحات ارضی در ستون ملاحظات سند مالکیت - بند ۵۴ - در مواردی که بر طبق آراء شورای اصلاحات ارضی سند رسمی مستند به ماده ۳۸ آیین‌نامه اصلاحات ارضی مصوب ۴۳/۵/۳ و بر طبق مقررات، باطل و کأن لم‌یکن می‌شود، پس از ابلاغ آراء صادره از طریق شورای مزبور [به] وسیله ثبت محل دفاتر اسناد رسمی مکلفند رأی صادره را در ستون ملاحظات دفتر سند مربوطه قید نمایند. (اصلاحی بخشنامه شماره ۳۳۳/۲-۵۴/۱/۱۶)

انتقال بقیه ملک مورد ثبت به منتقل‌الیه اول و صدور سند مالکیت جدید - بند ۵۵ - در مواردی که مالک یک قسمت از ملک مورد ثبت، سند مالکیت خود را (مشاعاً یا مفروزاً) قبلاً به یک نفر انتقال داده و می‌خواهد باقی‌مانده مورد ثبت را به همان شخص انتقال دهد، لازم است سردفتر تنظیم‌کننده سند معامله اخیر، اصل سند مالکیت را با خلاصه معامله به ثبت محل ارسال دارد که سند مالکیت جدید طبق مقررات صادر شود. تبدیل اسناد مالکیت مشاعی متعدد خواه «شش دانگ» یا «کمتر» به یک جلد به استناد سند انتقال تنظیمی اشکالی ندارد. (اصلاحی بند هفتاد و دو مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

✓ **مهم:** نحوه اقدام دفترخانه نسبت به ملکی که باقیمانده آن مورد انتقال قرار گرفته و دارای سند مالکیت می‌باشد اینگونه است که سردفتر اصل سند مالکیت را همراه با خلاصه معامله به ثبت محل ارسال می‌دارد که سند مالکیت جدید صادر شود. بدین نحو که به استناد سند انتقال تبدیل اسناد مالکیت مشاعی در صورت شش دانگ یا کمتر به یک جلد بلامانع است.

انتقال حقوق مورد سند با حق استرداد - بند ۵۶ - در مواردی که مُعامل با رعایت مندرجات سند معامله با حق استرداد و یا مُعامل سند مذکور، حقوق خود را به غیر منتقل می‌نمایند، باید خلاصه آن به ثبت محل ارسال و مراتب در ستون ملاحظات ثبت سند قید شود. (اصلاحی بند و هفتاد و یک مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

رقبات متعدد در مورد معامله شرطی و رهنی - بند ۵۷ - در موردی که رقبات متعدد مورد معامله شرطی و رهنی واقع می‌شود برای اینکه در مقام انتشار آگهی مزایده و تنظیم صورت‌مجلس ایجاد اشکال نشود، لازم است حتی‌الامکان ثمن معامله هر یک از رقبات تفکیکاً تعیین شود و اگر طرفین حاضر به تفکیک نباشند در متن سند تذکر داده شود: «مدلول این دستور به طرفین تفهیم گردید، حاضر به تفکیک ثمن نشدند» (اصلاحی بند شصت و سه مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

معامله مراتع و بیشه‌ها - بند ۵۸ - آقایان سردفتران حق انجام معامله نسبت به مراتع و بیشه‌های طبیعی و جنگلی که جزو اموال محسوب و متعلق به دولت است، ندارند مگر طبق قانون ملی شدن جنگل‌ها. (اصلاحی بند شصت و هفت مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

سند مالکیت غیر فارسی - بند ۵۹ - هرگاه سند مالکیتی که به غیر از زبان فارسی نوشته شده باشد، برای معامله ارائه شود سردفتر مکلف است عین سند را أخذ و به اداره ثبت محل تسلیم نماید که از طرف سازمان ثبت تکلیف آن تعیین شود. (اصلاحی بند شصت و چهار مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

اجرائیه اجور و وجه التزام - بند ۶۰ - اجرت‌المثل و وجه التزام روزهان و ماهیانه و غیره فقط به میزانی که ذی‌نفع حین تقاضای اجرا، استحقاق مطالبه آن را دارد قابل صدور اجرائیه است. (اصلاحی بند شصت و سه مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

قید شماره چایی سند مالکیت در متن اسناد - بند ۶۱. شماره چایی سند مالکیت نیز علاوه بر شماره ثبت ملک و شماره صفحه دفتر املاک در اسناد قید شود. (اصلاحی بند پنجاه و نه مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

معامله قنات - بند ۶۲. معامله قنات از لحاظ وصول مالیات مانند معاملات غیر منقول است. (اصلاحی بند پنجاه و هشت بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

رد اسناد و مدارک متعاملین - بند ۶۳. اسناد و مدارک اصحاب معامله که ملاحظه آن برای ثبت سند ضرورت دارد باید بلافاصله مسترد شود و اگر نگهداری آن ضروری باشد باید سردفتر شخصاً به ذی‌نفع رسید داده و بلافاصله پس از انجام معامله مسترد نماید؛ نگهداری اسناد و مدارک اصحاب معامله پس از انجام معامله ممنوع است، مگر آنکه طبق آیین‌نامه باید نزد سردفتر بماند. (اصلاحی بند پنجاه و هفت مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

انتقال امتیازنامه و مانند آن - بند ۶۴. امتیازنامه، گواهی‌نامه و پروانه که مخصوص اشخاص معین و تابع مقررات خاصی است قابل نقل و انتقال نمی‌باشد مگر با موافقت مرجع صالح در مورد انتقال امتیاز برق، مفاسی سازمان برق مطالبه و در صورت نبودن مفاسی در متن سند تصریح شود کلیه بدهی مود انتقال به عهده خریدار است. (اصلاحی بند پنجاه و پنج مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

تعیین تکلیف تحویل ملک مورد معامله - بند ۶۵. در اسناد معاملات قطعی و اجاره‌نامه باید تکلیف تحویل ملک روشن شده و در صورت تعهد فروشنده یا موجر به تحویل، قبض رسمی صادر و به خریدار و مستأجر تسلیم و در حاشیه ثبت دفتر رسید اخذ شود و نیز در اجاره‌نامه‌ها تکلیف خودداری موجر از تحویل گرفتن مورد اجاره نیز تعیین شود، در هر حال اگر ملک ثبت نشده باشد ذی‌نفع باید در باب تحویل و تخلیه به دادگاه صالح رجوع نماید. (اصلاحی بند پنجاه و چهار مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

فسخ سند با اقرارنامه و بدون اقرارنامه - بند ۶۶. در مواردی که طرفین سند بخواهند به موجب اقرارنامه آن را در دفتر دیگری فسخ نمایند، آقایان سردفتران مکلفد مراتب را از دفترخانه تنظیم‌کننده سند تحقیق نمایند، چنانچه اجرائیه صادر شده باشد پس از استعلام از اداره اجراء مبادرت به ثبت سند نموده رونوشت اداری اقرارنامه را به دفترخانه مربوطه ارسال دارند تا در ستون ملاحظات ثبت دفتر قید نمایند و نیز در مواردی که طرفین، سندی که نسبت به آن اجرائیه صادر شده یا یکی از آنها بخواهند طبق مقررات آن را در دفتر تنظیم‌کننده سند فسخ نمایند باید قبلاً نظر اجراء استعلام و سپس در حدود مقررات اقدام به فسخ شود. (اصلاحی بند پنجاه و سه مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

قید اجاره ثانی در ورقه مالکیت و دفتر املاک - بند ۶۷. در مواردی که ملکی بیش از سه سال اجاره داده می‌شود و مستأجر هم طبق اختیار مصرح در سند، مورد اجاره را برای مدت بیش از سه سال به غیر انتقال می‌دهد؛ قید انتقال اخیر در ورقه مالکیت و دفتر املاک ضروری نیست. (اصلاحی بند پنجاه مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

واگذاری منافع معامله شرطی و رهنی - بند ۶۸. در مواردی که حق انتقال منافع در سند شرطی و رهنی و وثیقه از مُعامل سلب نشده باشد، هنگام تنظیم و ثبت سند، متعامل را متذکر نمائید که اگر ملک مورد معامله از طرف مالک در مدت سند شرطی یا رهنی یا وثیقه به اجاره واگذار گردید، قوانین مربوط به اجاره، حاکم بر موضوع اجاره خواهد بود. (اصلاحی بند چهل مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

قلم خوردگی و خدشه در اسناد و دفاتر - بند ۶۹. هر نوع قلم‌خوردگی و خدشه در متن اسناد، قبوض اقساطی، خلاصه معاملات و فسخ‌نامه‌ها و ثبت دفتر ممنوع است و اوراق مذکور و همچنین ثبت دفتر باید خوش خط و خوانا و با جوهر ثابت تنظیم و به امضای متعاملین و سردفتر و دفتریار برسد و هرگونه اصلاح عبارتی یا توضیحی لازم باشد، باید ذیل اوراق مذکور یا ثبت دفاتر منعکس و به امضای اشخاص نامبرده برسد. (بند سی و پنج مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

سند مالی و غیر مالی - بند ۷۰. سندی که به منظور تغییر در شرایط سند ثبت شده قبلی تنظیم و ثبت شود مشروط بر اینکه وجهی رد و بدل نشود غیرمالی بوده و مشمول ماده ۵۰ قانون دفاتر اسناد رسمی می‌باشد ولی هرگاه به عنوان متمم سند قبلی تنظیم و مبلغی اضافه بر مبلغ سند قبلی پرداخت شود به میزان مبلغ پرداختی حقوق دولتی و هزینه‌های قانونی باید وصول و سند ثبت شود. (اصلاحی بند سی و چهار مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

ثبت معاملات واحدهای شناور - بند ۷۱. نظر به اینکه به موجب مقررات قانون دریایی مصوب سال ۱۳۴۳ و آیین‌نامه آن ثبت هرگونه معامله راجع به کشتی‌ها که در قانون مذکور توضیح داده شده است با دفاتر اسناد رسمی که برای انجام این امر اجازه مخصوص از سازمان ثبت دارند و نیز انتقال آنها اعم از قطعی و شرطی و رهنی و همچنین انتقالات اجرائی تابع تشریفات خاص می‌باشد و در مورد اخیر ملازمه با تحصیل حکم فروش از دادگاه صلح دارد؛ بنابراین به کلیه دفاتر اسناد رسمی و واحدهای ثبتی تذکر می‌دهد که در مورد معاملات راجع به کشتی‌ها مقررات قانون مزبور را از هر حیث رعایت و دفاتر اسناد رسمی که دارای اجازه قبلی نمی‌باشند از ثبت این قبیل معاملات خودداری نمایند. (اصلاحی بند چهل و یک مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

معاملات اموال منقول - بند ۷۲. در اسناد مربوط به اموال منقول باید مشخصات کامل مورد معامله به نحوی که ابهامی باقی نماند قید شود. (اصلاحی بند سی و سه مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

تغییر وضعیت در زمین مورد معامله - بند ۷۳. در مواردی که مالک زمین، مدعی است در مورد معامله، احداث بنا از قبیل خانه و دکان و غیره شده است، نامبرده را هدایت کنید با مراجعه به ثبت محل درخواست اعزام نماینده به محل برای انعکاس تغییر وضعیت در ملک نموده و سپس با دریافت رونوشت صورت‌مجلس معاینه محل و گواهی ثبت مربوطه اقدام به ثبت با مستحذات آن بنمایند و هرگاه طرفین معامله علاقمند باشند بنا به اظهار خودشان تغییر وضع ملک در سند منعکس شود، در این صورت به خریدار تذکر دهید که مسئولیت با خود اوست. (اصلاحی بند سی و یک مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ و بخشنامه ۲۸۵۵/۳-۵۵/۴/۲۳)

قید صدور اجرائیه در ملاحظات ثبت - بند ۷۴. دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق مکلفند مراتب صدور اجرائیه اسناد را در ملاحظات ثبت مربوطه با ذکر تاریخ قید و امضاء نمایند. (اصلاحی بند ۳۰ و ۷۵ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

فسخ معاملات - بند ۷۵. فسخ معاملات باید پس از ثبت در ردیف دفتر جاری طبق ماده ۴۲ قانون مالیات‌های مستقیم و اخذ امضاء از فسخ‌کننده و اخبار در ستون

ملاحظات ثبت مربوطه در دفتر سردفتر و در ستون انتقالات سند مالکیت هم ثبت شده و به امضاء فسخ کننده و سردفتر برسد و اطلاع نامه فسخ ظرف پنج روز به اداره ثبت محل تحویل گردد و اگر فسخ نسبت به قسمتی از مورد معامله و ثمن باشد نیز اطلاع نامه حاکی از موضوع را ظرف مدت مذکور تحویل نمایند. (اصلاحی بند بیست و نه مجموعه بخشنامه های تا آخر سال ۴۹)

فسخ اسناد، اجاره و ثبت تخلیه عین مستاجر - بند ۷۶ (ابطال شده). در مواردی که تخلف مستاجر از مقررات مربوط به روابط مؤجر و مستأجر محرز است، قید فسخ سند اجاره جز با حضور و امضای طرفین و با صدور حکم دادگاه ممنوع است و در مواردی که از مرجع صالح تخلیه عین مستأجر اعلام می شود باید مراتب در ملاحظات ثبت دفتر قید و امضاء شود. (اصلاحی بند بیست و هشت مجموعه بخشنامه های تا آخر سال ۴۹)

ثبت وکالت متضمن معاوضه - بند ۷۷. سردفتران اسناد رسمی از ثبت وکالت نامه ای که مدولاً انتقال ملک غیر منقول یا وسائط نقلیه به وکیل یا شخص ثابت و یا متضمن معاوضه ملک یا اعیانی تلقی می شود خودداری نمایند. (اصلاحی بند بیست و هفت مجموعه بخشنامه های تا آخر سال ۴۹)

نکته: نظر به اینکه انعقاد عقد وکالت به منظور انجام معاملات و قرارداد در حدود مقررات قانون مدنی در مبحث وکالت مخالفتی با قوانین و مقررات موضوعه و نظم عمومی و اخلاق حسنه ندارد، لذا بند «۷۷» بخشنامه های ثبتی که متضمن منع سردفتر اسناد رسمی از ثبت وکالت نامه ای که مدولاً انتقال ملک غیر منقول یا وسائط نقلیه به وکیل یا شخص ثالث یا متضمن معاوضه ملک یا اعیانی تلقی شود مغایر ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ تشخیص داده می شود و ابطال می گردد. (رای شماره ۷۴-۷۵ مورخ ۱۳۶۷/۹/۱۵ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری)

ثبت اجیرنامه - بند ۷۸. دفاتر اسناد رسمی باید در موقع ثبت قرارداد مربوط به مبحث سوم از فصل چهارم قانون مدنی و به خصوص در مورد ماده ۵۱۲ از آن قانون رعایت قانون کار و آیین نامه مربوطه را نموده تا سندی مخالف مادتين ۱۰ و ۲۱۹ قانون مدنی و ماده ۶ آیین دادرسی مدنی تنظیم نشود. تنظیم و ثبت اجیرنامه طبق تبصره ۵ ماده ۲ قانون اصلاحات ارضی ممنوع می باشد. (اصلاحی بند بیست و شش مجموعه بخشنامه های تا آخر سال ۴۹)

بانوان به عنوان مُعَرَف و معتمد - بند ۷۹ (مهم). هیچ گونه منع قانونی برای اینکه بانوان به عنوان مُعَرَف و معتمد شناخته شوند وجود ندارد. (اصلاحی بند بیست و پنج مجموعه بخشنامه های تا آخر سال ۴۹)

✓ **مهم:** مسئول دفاتر (سردفتران)، شهادت خدمه اصحاب معامله، خدمه مسئول دفتر، اقرای سرفتر، اشخاص کور و افراد ممنوع معامله را نمی پذیرد ولی شهادت زنان پذیرفته می شود.

مهر بیع شرط در خلاصه معامله - بند ۸۰ (مهم). در مورد معاملات قطعی که در بیع شرط و رهن نمی باشد در خلاصه معامله و اصل سند، مهر عدم بیع شرط و در موردی که معامله قطعی مشتمل بر رهن یا معامله شرطی است مهر بیع شرط بودن با ذکر مشخصات سند در خلاصه معامله و اصل سند قطعی زده شود. (اصلاحی بند بیست و سه مجموعه بخشنامه های تا آخر سال ۴۹)

✓ **مهم:** در معاملات قطعی مشتمل بر رهن و شرط، مهر «بیع شرط» با ذکر مشخصات سند در خلاصه معامله و سند زده می شود.

پر بودن ستون انتقالات سند مالکیت و یا مخدوش شدن آن به علت پارگی یا ریختن جوهر و غیره - بند ۸۱. چنانچه ستون انتقالات سند مالکیت پر شده باشد از انجام معامله و قید آن در صفحه ملاحظات سند مالکیت مزبور خودداری و متقاضی را برای تعویض سند مالکیت یا ضمیمه نمودن دفترچه انتقالات حسب مورد به اداره ثبت محل هدایت نمایید و همچنین اگر به علت ریختن جوهر و یا سوختگی قسمتی از سند مالکیت و یا پارگی و یا جهات دیگری تقاضای تعویض سند مالکیت شده و می شود و یا ضمیمه نمودن ستون انتقالات ضرورت داشته و الزام آور باشد با توجه به پرونده ثبتی و دفتر املاک و کلیه مقررات و در نظر گرفتن اوضاع و احوال متقاضی و با قید مسئولیت به اینکه به هیچ نحوی از انحاء تعویض سند مالکیت موجب تضییع حق کسی نمی شود و تالی فاسدی نخواهد داشت؛ در تعویض سند مالکیت و یا ضمیمه نمودن ستون انتقالاتی حسب مورد اقدام و سند مالکیت ناقص را باطل و در پرونده بایگانی نمایید. (اصلاحی بند بیست و دو مجموعه بخشنامه های تا آخر سال ۴۹)

✓ **مهم:** در صورتی که ستون انتقالات سند مالکیت پر شده باشد، سند مالکیت توسط دفترخانه جهت ابطال به اداره ثبت ارسال می گردد.

تنظیم خلاصه معاملات - بند ۸۲ (مهم).

الف - در ظهر خلاصه های ارسالی، سلسله انتقالات با تصریح شماره سند و دفترخانه و تاریخ معامله و نام و مشخصات انتقال گیرنده قید گردد و وقوع هر معامله هم در ستون انتقالات سند مالکیت منعکس و به امضای متعاملین و سردفتر برسد و در مواردی که رقبات متعدد در یک سند معامله می شود برای هر ملک ثبت نشده یک خلاصه معامله و در صورتی که ملک ثبت شده باشد برای هر ثبت و صفحه دفتر املاک یک خلاصه معامله تنظیم و ارسال شود.

ب - دقت نمایند خلاصه معامله از حیث امضای متعاملین و سردفتر و دفتریار و مهر دفترخانه تکمیل باشد.

ج - در قید عبارت مفروز و مجزئ شده و مفروز و باقیمانده دقت شود.

د - در صورتی که باقیمانده ملک، مورد معامله واقع شود سند مالکیت را ضمن خلاصه معامله به اداره ثبت ارسال و خریدار را برای دریافت سند مالکیت جدید هدایت نمایند. (اصلاحی بند بیست و یک مجموعه بخشنامه های تا آخر سال ۴۹)

✓ **مهم:** متعاملین و سردفتر باید خلاصه معامله را امضاء نمایند.

✓ **مهم:** در صورتی که رقبات متعدد نسبت به املاک ثبت شده معامله شود برای هر ثبت و صفحه دفتر املاک یک خلاصه معامله تنظیم و ارسال می شود.

✓ **مهم:** در صورتی که از مورد معامله، قبلاً قطعاتی به صورت مفروز انتقال یافته و باقیمانده آن مورد انتقال قرار گیرد، سردفتر بایستی پس از ثبت معامله سند مالکیت را باطل و خلاصه معامله را به اداره ثبت ارسال و خریدار را برای دریافت سند مالکیت جدید هدایت نماید.

منع صدور سفته بجای قبوض اقساطی - بند ۸۳. چون بعضی از دفاتر اسناد رسمی برای تسهیل در امر بازرگانی هنگام ثبت سند استقراضی بجای قبوض رسمی

اقساطی سفته مورد موافقت طرفین را قبول و در سند قید می‌نماید و این عمل بر خلاف ماده ۳۰ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی می‌باشد، لزوماً متذکر می‌گردد اصولاً مجوزی برای اخذ سفته‌های تجارتي بجای قبوض رسمی از بدهکار نیست و قابل صدور اجرائیه هم نمی‌باشد. (اصلاحی بند هیجده مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

قبوض اقساطی - بند ۸۴- در قبوض اقساطی که پرداخت آن طبق متن سند مشروط است در متن قبوض تصریح (طبق شرط مقرر در سند) تا موقع صدور اجرائیه توجه بشود و در مواردی که متعهدله متعدّد است، برای هر یک به میزان طلب قبض قسطی جداگانه صادر گردد در اسنادی که بدهی یکجا پرداخت می‌شود، صدور قبوض قسطی مورد ندارد. (اصلاحی بند هفده مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

دخالت شخص ثالث و قید اقامتگاه او - بند ۸۵- در کلیه اسنادی که شخص ثالث به عنوان ضمانت یا تعهد یا هر عنوان دیگری دخالت و امضاء دارد باید محل اقامت آنها طبق ماده ۱۷ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی قید شود. (اصلاحی بند سیزده مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

احراز تخلف متعهد سند با گواهی عادی شخص ثالث (داور) - بند ۸۶ (مهم)- در مواردی که اصحاب معامله، انجام تعهد یا احراز تخلف متعهد را طبق سند موکول به گواهی عادی شخص ثالث (داور) می‌نمایند باید در متن سند حق صدور اجرائیه طبق گواهی عادی برای متعهدله (نه متعهد) تصریح شود. (بند ۱۶۰ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

نحوه گرفتن اثر انگشت از افراد بی‌سواد - بند ۸۷- اغلب مشاهده می‌شود موقعی که ارباب رجوع دفاتر اسناد رسمی بی‌سواد هستند و برای تسجیل اوراق و دفاتر و سایر اسناد بجای امضاء ذیل آنها انگشت می‌زنند اکثر قریب به اتفاق اثرات انگشت مذکور کامل و واضح گرفته نمی‌شود و مواقعی که ادعای انکار و یا جعل سندی مطرح می‌گردد تطبیق آثار انگشت غیرممکن و باعث تضییع حقوق اشخاص ذی‌حق و سوءاستفاده افراد سودجو می‌گردد؛ علی‌هذا مقتضی است به دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه ابلاغ نمایند که هنگام گرفتن اثر انگشت سبابه دست راست ارباب رجوع ذیل اوراق و اسناد و دفاتر به موارد زیر توجه نمایند:

۱. اثر انگشت کاملاً تمیز و خشک باشد.
۲. انگشت به قدری به جوهر استامپ آغشته گردد که پس از انگشت‌زدن خطوط بند اول انگشت آن بطور واضح روی اسناد منعکس شود.
۳. از بکار بردن جوهر خودنویس و یا جوهر خودکار و غیره که باعث محوشدن اثر انگشت می‌گردد، اکیداً خودداری شود.
۴. از اشخاص مزبور خواسته شود هنگام انگشت‌زدن انگشت خود را به طور ملایم از راست به چپ بچرخانند به نحوی که خطوط تمامی سطح سرانگشت آنها روی برگ منعکس شود.
۵. محلی که روی بند باید انگشت زده شود فاقد هرگونه نوشته و علامت‌گذاری و غیره باشد که بعداً با خطوط اثر انگشت تداخل نماید. ادارات تشخیص هویت و پلیس بین‌الملل در تهران و دواير شعب تشخیص هویت در شهرهای شهرستان‌ها آماده دادن هرگونه آموزش و راهنمایی در مورد مسائل مربوط به انگشت‌نگاری می‌باشد. (اصلاحی بخشنامه ۶۱۰۵/۱۰-۶۱/۹/۳ سازمان ثبت و بند یازده مجموعه)

گواهی امضاء - بند ۸۸-

الف - سردفتران باید از گواهی امضای اوراقی که متن آن به زبان خارجی است قبل از ترجمه رسمی و حصول اطلاع از مدلول آن خودداری و در صورت اخذ ترجمه رسمی عناوین آن را از قبیل (وکالت‌نامه، افزاننامه، دعوت‌نامه و غیره) در عبارت گواهی قید و در هر مورد که گواهی امکان‌پذیر باشد موضوع را در دفتر مربوطه ثبت و کلیه تشریفات را انجام و پس از امضای متقاضی، آن را گواهی نمایند.

ب - سردفتران باید در موقع گواهی امضاء مفاد بند ۲ از ماده ۱۲ آیین‌نامه اصلاحی دفاتر اسناد رسمی مصوب ۶۰/۱۲/۸ را رعایت نمایند.

ج - (مهم) گواهی اثر انگشت افراد بی‌سواد به منزله گواهی امضاست. (اصلاحی فراز ده مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

گواهی سردفتران در قبال قولنامه‌های عادی - بند ۸۹-

الف - مداخله و مباشرت دفاتر اسناد رسمی در تهیه و تنظیم قولنامه عادی خلاف شئون سردفتری و ممنوع است.

ب - در مواردی که طرفین قولنامه عادی یا مدارک دیگری، میان خود شرط کرده باشند که در موعد معین سند معامله آنان در دفترخانه مشخص ثبت شود چنانچه سند موضوع قولنامه در موعد مقرر در آن دفتر به ثبت نرسد به درخواست کتبی ذی‌نفع به صدور گواهی از طرف سردفتر در زمینه علت عدم انجام معامله در نمونه‌ای که به ضمیمه این بخشنامه صادر می‌شود بلامانع خواهد بود. (اصلاحی فراز «نه» مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

«نظر به اینکه با توجه به مدارک ابرازی از طرف مقرر بوده است که سند حاکی از (انتقال قطعی، اجاره، صلح) ملک پلاک واقع در با شرایط مذکور در آن مدارک در تاریخ در این دفترخانه به ثبت برسد از آنجا که سند مذکور به علت (علت بطور صریح و دقیق نوشته شود) تا آخر وقت اداری روز ثبت نشده است. به تقاضای آقای/خانم و بر اساس دستور شماره این گواهی از طرف اینجانب سردفتر/کفیل دفتر تنظیم و به نام‌برده تسلیم گردید.» سردفتر / کفیل دفتر - مهر و امضاء

پ - رجوع فرمایید به بخشنامه کد ۶۸۷

✓ **مهم:** دفاتر در مورد تنظیم قولنامه عادی، حق مداخله را ندارند ولی علت عدم ثبت سند را گواهی می‌نمایند. به عبارت بهتر، سردفتران اسناد رسمی در تهیه

و تنظیم قولنامه عادی، حق هیچگونه مداخله‌ای را ندارند و اختیار سردفتران اسناد رسمی در مورد قولنامه‌های عادی این است که علت عدم ثبت سند را

گواهی می‌نمایند ولی حق مداخله ندارند

تسجیل اسناد عادی - بند ۹۰- سردفتران حق ندارند اسناد عادی را تسجیل یا تأیید نمایند.

تعیین تکلیف حساب آب و برق و تلفن هنگام انجام معامله بند ۹۱- نظر به اینکه بعضی از فروشندگان املاک حین انجام معامله به سازمان‌های آب و برق و

تلفن بابت حق‌الاشتراک و یا مصرفی آن بدهکارند و بعضی از خریداران، غافل از این مورد مبادرت به انجام معامله می‌نمایند که ممکن است موجب قطع آب و برق ملک مورد خریداری آنها گردد؛ لذا دفاتر اسناد رسمی موظفند از این به بعد هنگام تنظیم سند، برگ مفصلاً حساب بدهی‌های انشعاب آب و اشتراک برق و تلفن را مطالبه نموده، پس از دریافت آن مبادرت به تنظیم سند نمایند چنانچه انجام این امر میسر نبود قبلاً تکلیف این بدهی‌ها در سند روشن و قید گردد که خریدار مکلف به پرداخت آن بوده و از این جهت زبانی متوجه سازمان مربوطه نگردد.

الغای مقررات مخالف با قانون مدنی راجع به ولایت و قیمومت و رعایت قانون حق حضانت - بند ۹۲- چون به موجب ماده واحده مصوب ۱۳۵۸/۷/۱۵ کلیه مقررات مخالف با قانون مدنی راجع به ولایت و قیمومت در مورد اطفال ملغی گردیده لذا واحدهای ثبتی و دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق مکلفند هنگام مراجعه احتمالی مادران صغار قبل از هرگونه اقدامی آنان را در اجرای مقررات مربوطه به اداره سرپرستی دادرسی عمومی ارشاد نمایند، مگر مواردی که مشمول قانون حق حضانت فرزندان صغیر یا محجور به مادران آنها (مصوب ۱۳۶۴/۵/۲۳ مجلس شورای اسلامی) است که ماده واحده مرقوم و تبصره‌های ذیل آن تکلیف را روشن نموده. (با اصلاح و تجدیدنظر کلی در بخشنامه شماره ۶۲۱/۲-۵۹/۲/۱۰)

فرم تهیه آمار از سران دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتریاران - بند ۹۳-

- چون در نظر است آمار کاملی از سردفتران اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتریاران در سطح کشور فراهم و بر اساس آن دفاتر مخصوص تهیه شود؛ لذا سه نمونه فرم پرسشنامه مربوط به مشخصات آنان به پیوست ارسال می‌گردد. مقتضی است نسبت به تکثیر آن به تعداد لازم اقدام و با ضرب‌الاجل پانزده روزه به واحدهای مربوط دستور دهید تا هر یک از سردفتران اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتریاران آن حوزه ثبتی دو نسخه از فرم را دقیقاً و بدون قلم‌خوردگی تکمیل و پس از تأیید مندرجات آن، به وسیله رئیس واحد ثبتی یک نسخه از آن را در ثبت منطقه نگهداری و نسخه دیگر را حداکثر ظرف مدت یک ماه به اداره کل امور اسناد و سردفتران ارسال نمایند و نسبت به دفاتری که در آینده تشکیل خواهد شد نیز به نحو مذکور عملی شود. ضمناً ثبت منطقه باید با توجه به پرسشنامه‌های مزبور دفتر مخصوص تهیه و هر برگ آن را به یک سردفتر یا دفتریار اختصاص و بر طبق مفاد پرسشنامه صفحات آن را تکمیل نماید و در آینده نیز هر نوع تغییراتی که در وضعیت سردفتر یا دفتریار حاصل می‌شود در آن دفتر منعکس و مراتب را به اداره کل امور اسناد و سردفتران نیز گزارش نمایند.
- نظر به اینکه درخواست بازنشستگی اغلب سردفتران دفاتر اسناد رسمی یا دفتریاران دارای نواقصی است و در عمل مشکلاتی فراهم می‌سازد بنابراین به منظور ایجاد وحدت رویه نسبت به این امر نیز دو نسخه فرم مربوط به تقاضای بازنشستگی سردفتران و دفتریاران اسناد رسمی به پیوست ارسال می‌شود دستور دهید به تعداد کافی تکثیر و در اختیار واحدهای تابعه قرار دهند که در آینده درخواست‌های مذکور بر طبق آن تنظیم و ارسال گردد. (بخشنامه شماره ۴۳۶۹/۲-۶۰/۷/۱۵ - فرم‌های مربوطه به طور کلی تغییر کرده است و هم اکنون همه فرم‌ها در سیستم انجام می‌شود.)

فرم رسیدگی دوران تصدی سردفتر یا دفتریار متقاضی بازنشستگی - بند ۹۴- این فرم بایستی با توجه به تقاضای بازنشستگی سردفتر و یا دفتریار دفتر اسناد رسمی پس از رسیدگی به دوران تصدی آنها به وسیله ثبت محل تنظیم و به تأیید ثبت منطقه رسیده و به انضمام صورت مجالس لازم به اداره امور سردفتران ارسال گردد:

- نام و نام خانوادگی
- شغل متقاضی و شماره دفترخانه
- شماره ابلاغ یا ابلاغ‌های صادره با قید تاریخ
- مدت اشتغال به کار
- مدت انفصال از کار
- تاریخ حکم یا احکام مربوطه
- تقاضای متقاضی مطابق با کدامیک از شقوق زیر است با علامت (*): مشخص شود: ماده ۱۰ قانون دفاتر اسناد رسمی * ماده ۱۱ تبصره ذیل ماده ۱۱ تبصره ذیل ماده ۴ بیمه بازنشستگی * ماده ۵ بیمه حوادث و از کارافتادگی * ماده ۷ شماره و تاریخ نامه دارایی و صورت مجلس بازرسی مربوطه
- شماره و تاریخ صورت مجلس بازرسی امور مالی و ثبتی و مالیاتی
- اظهار نظر صریح نسبت به اینکه متقاضی از هر جهت بدهی دارد یا خیر؟
- در صورتی که سردفتر طبق ماده ۶۹ قانون جانشین معرفی کرده مشخصات جانشین اعم از نام و نام خانوادگی و مدارک لازم را به شرح زیر ارسال نمایند
- وضع جانشین با کدامیک از فراز ذیل ماده ۶ قانون سردفتران مطابق است

..... اظهار نظر اداره کل ثبت منطقه رئیس ثبت مدیر کل ثبت منطقه)

تذکره- اصل یا فتوکپی صورت مجالس بازرسی کامل مالی و مالیاتی و در صورت معرفی جانشین مدارک کامل جانشین به شرح زیر:

- دانشنامه لیسانس با تأییدیه آن از دبیرخانه دانشگاه مربوطه
- فتوکپی شناسنامه
- برگ
- شش قطعه عکس (۶*۴)
- گواهی عدم سوءپیشینه
- گواهی سلامت کامل از بهداری محل
- تقاضای بازنشستگی سردفتر که حاوی معرفی جانشین هم باشد
- گواهی پایان خدمت نظام وظیفه یا معافیت یا تأیید آن
- گواهی عدم اشتغال به کار در سایر مؤسسات دولتی که به تأیید ثبت محل رسیده باشد
- این فرم با توجه به مدارک متقاضی دفترباری به وسیله ثبت محل تنظیم و پس از تأیید اداره کل ثبت منطقه با اصول مدارک تسلیمی به اداره امور سردفتران ارسال شود
- نام و نام خانوادگی
- شماره شناسنامه و محل صدور آن
- تاریخ تولد
- نام پدر متقاضی
- مدرک تحصیلی
- وضع خدمت زیر پرچم
- نام سردفتر معرف دفتریار
- شماره دفترخانه اسناد رسمی
- دفتریار برای دفترباری اول است یا دوم؟
- دفترخانه قبلاً دفتربار داشته است یا خیر؟ در صورتی که دفتربار داشته وضع استخدامی مشاغل چیست؟ و امور مالی دفترخانه به وسیله چه کسی اداره می‌شود؟ اصول مدارک زیر بایستی از متقاضی اخذ و به ضمیمه این فرم ارسال گردد:
- فتوکپی مصدق شناسنامه
- برگ
- گواهی یک سال کارآموزی از دفترخانه اسناد رسمی که در تهران به تأیید کانون سردفتران و در شهرستان‌ها به تأیید دادستان و یا دادگاه بخش مستقل رسیده باشد
- شش قطعه عکس (۶*۴)
- گواهی بهداری دال بر سلامت کامل و عدم اعتیاد
- حداقل دیپلم کامل با تأیید اداره کل آموزش و پرورش رسیده باشد
- تقاضای دفترخانه دال بر معرفی دفتریار
- گواهی پایان خدمت نظام یا معافیت از خدمت زیر پرچم که در شهرستان به تأیید ژاندارمری محل و در تهران به تأیید اداره نظام وظیفه رسیده باشد
- گواهی عدم سوء پیشینه کیفری که از تاریخ صدور آن بیش از ۶ ماه منقضی نشده باشد
- در صورتی که پیشنهاد مربوط به دفترباری دوم است گواهی پرداخت حقوق از ناحیه سردفتر شده باشد.

فصل دوم - امور مالی و مالیاتی دفاتر اسناد رسمی

تعرفه وصول حق‌الثبت - بند ۹۵- چون در متن اصلاحی ماده ۱۲۳ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک کشور موضوع بند الف تبصره ۹۰ قانون بودجه سال ۶۱ کشور

تعرفه ثبت اسناد از چهل میلیون ریال به بالا ۲۰ در هزار تعیین گردیده و ضمناً (عبارت) نسبت به مازاد چهل میلیون ریال از متن ماده اصلاحی مزبور حذف گردیده است. لذا کل مبلغ اینگونه اسناد مشمول ۲۰ در هزار حق الثبت خواهد بود؛ معهذا در صورتی که بنظر آن سازمان ابهامی در این مورد وجود داشته باشد، چون طبق اصل هفتاد و سه قانون اساسی شرح و تفسیر قوانین در صلاحیت مجلس شورای اسلامی است، لذا می‌تواند از طریق وزارت دادگستری نسبت به کسب نظریه مجلس شورای اسلامی اقدام فرماید. (موضوع بخشنامه شماره ۲۰۷/۱/۳۳/ت - ۶۱/۲/۲۹ وزارت امور اقتصادی و دارایی)

حق التحریر سهم دفتریار - بند ۹۶- سردفتران مکلفند در مقابل پرداخت سهمیه حق التحریر به دفتریار رسید بگیرند و در صورت استنکاف دفتریار از دادن رسید در صندوق ثبت به نام آنها تودیع نمایند. (اصلاحی بند پنجاه و شش مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

اجرای لایحه قانونی حق التحریر دفاتر اسناد رسمی و نحوه تقسیم آن - بند ۹۷- آقایان سردفتران در سطح کشور از این پس خود مرتباً در تعیین درصدها و ضرایب حق التحریر متعلق به کارکنان که در متن ماده واحده به عناوین: ۱- رقم قابل پرداخت، ۲- رقم قابل واریز، تعریف شده است؛ اقدام و بدین صورت پس از کسرکردن آن ضرایب و درصدها از مجموع کلی حق التحریر اسناد تنظیمی نسبت به تحویل ماهیانه آن به حساب‌های بانکی که ذیلاً تعیین می‌شود همراه با تحویل صورت‌حساب ماهانه اقدام فرمایند.

۱. حساب شماره ۲۲۷۶ که قبلاً توسط کانون سردفتران در بانک ملی افتتاح شده بود به منظور تمرکز وجوهی که در قانون به عنوان (ضرایب قابل واریز) به حساب کانون سردفتران تعریف شده است اختصاص داده می‌شود که سرفتران ضرایب (قابل واریز) را مستقیماً یا توسط شعب بانک ملی سراسر کشور به آن حساب تحویل و واریز فرمایند.

۲. حساب شماره ۲۴۲۹ در همان بانک افتتاح شده که مخصوص تحویل (وجوه قابل پرداخت) به کارکنان است و سرفتران باید همه ماهه ضرایب و درصدهایی را که در بندهای یک تا هفت ماده واحده تعیین و به عنوان (درصدهای قابل پرداخت) تعریف شده است مستقیماً یا توسط شعب بانک ملی سراسر کشور به آن حساب واریز تحویل نمایند.

۳. چون به استناد ماده واحده، سردفتران وجه دیگری بابت بیمه کارکنان نخواهد پرداخت؛ بنابراین کلیه وجوهی که طبق مقررات سازمان تأمین اجتماعی بابت حق بیمه به سازمان مذکور باید پرداخت شود، سردفتران بایستی کماکان وجوه مربوط به بیمه کارکنان را طبق ضوابط به سازمان تأمین اجتماعی از محل (رقم قابل پرداخت) مرتباً به سازمان تأمین اجتماعی پرداخت کرده و بقیه وجوه (درصدهای قابل پرداخت و قابل واریز) به حساب‌های ۲۴۲۹ و ۲۲۷۶ تحویل و همه ماهه مستند پرداخت حق بیمه کارکنان را ضمیمه صورت‌حساب خود ارسال نمایند، ضمناً کلیه وجوهی که از ابتدای سال ۱۳۵۸ بابت بیمه کارکنان به سازمان اجتماعی توسط سردفتران پرداخت شده است قابل احتساب و تهاتر خواهد بود.

۴. از سردفتران تقاضا می‌شود صورت و مشخصات دقیق کارکنان دفترخانه خود را که در اول فروردین ماه سال ۱۳۵۸ در آن دفترخانه به کار اشتغال داشته‌اند با ذکر مدت خدمت و نوع کار آنان در مهلت مقرر در تبصره ۲ ماده واحده به کانون سردفتران تهران ارسال دارند و در آینده نیز هر تغییر و تبدیلی که در وضع کارکنان دفترخانه حاصل شود به اطلاع کانون سردفتران برسانند البته ضوابط و مقررات استخدامی و نحوه خدمات کارکنان دفاتر اسناد رسمی و دیگر مسائل مربوطه به آن ضمن آیین‌نامه موضوع بند ۷ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی مشخص خواهد شد.

۵. از سردفتران درخواست می‌شود، نسبت به پرداخت درصدها و ضرایبی از حق التحریر که طبق قانون بابت سال‌های ۱۳۵۸ و ۱۳۵۹ ملزم به پرداخت آن می‌باشند، ولی تا کنون آن را پرداخت نکرده‌اند ظرف مهلت مقرر با توجه به دستورالعمل آن بخشنامه اقدام و ذمه خود را از این بابت بری سازند (البته کلیه وجوه مربوطه به سال ۱۳۵۸ را فقط بحساب شماره ۲۲۷۶ پرداخت فرمایند). (اصلاحی بخشنامه ۲۷۹۱/۲ - ۵۹/۴/۱۴)

حق التحریر گواهی امضاء سهم کانون سردفتران - بند ۹۸- دفاتر اسناد رسمی باید وجوهی را که از هر گواهی امضاء به کانون سردفتران تعلق می‌گیرد آخر هرماه به حساب کانون مذکور واریز و صورت‌حساب آن را به کانون ارسال دارند. (بند ۲۷۲ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر ال ۴۹ اصلاحی)

واریز درآمد دفاتر اسناد رسمی به بانک - بند ۹۹- به طوری که گزارش‌های اداره کل امور مالی و اداری حاکی است بعضی از دفترخانه‌ها در تحویل صورت‌حساب دفترخانه در موقع مقرر اقدام ننمودند و نیز درآمدهای وصولی را غالباً با تأخیر به بانک ملی تحویل و واریز می‌نمایند، لذا اکیداً خاطر نشان می‌نماید سردفتران و دفتریاران دفاتر اسناد رسمی باید صورت‌حساب درآمد ماهانه دفترخانه را تا پنجم ماه بعد به اداره درآمد اداره کل امور مالی تسلیم نمایند، تخلف از اجرای دستور یا تأخیر در پرداخت درآمدها موجب پیگرد انتظامی خواهد شد. (اصلاحی بخشنامه شماره ۷۰۳۵۹/۸ - ۵۴/۱۲/۱۷)

صورت حساب درآمدها و مصرف اوراق بهادار - بند ۱۰۰- سردفتران و دفتریاران دفاتر اسناد رسمی مکلفند همه ماهه صورت‌حساب درآمد ماهیانه دفترخانه خود را در مرکز تحویل اداره کل امور مالی سازمان ثبت و در شهرستان‌ها تحویل حسابداری ثبت مربوطه نمایند. صورت‌حساب باید حاوی انواع درآمد (حق الثبت و سایر درآمدهای وصولی) و شماره مشخصات مدرک پرداخت درآمدهای مزبور به حساب مربوط باشد. اداره کل امور مالی در مرکز و رؤسای ثبت در شهرستان‌ها موظفند در صورت عدم تسلیم صورت‌حساب جریان بلافاصله گزارش نمایند. رؤسای واحدهای ثبت باید ضمن مراقبت دقیق در اجرای این دستور صورت‌حساب‌های تسلیمی هر ماه دفاتر را از هر جهت رسیدگی و با مستندات پرداخت تطبیق و در صورت صحت ذیل صورت‌حساب گواهی و امضاء نمایند. مدیران کل ثبت مناطق نیز دقیقاً مراقبت و هر ماه گزارش اجرای دستور را از رؤسای ثبت‌های حوزه خود گرفته شخصاً بررسی و نظارت کامل بنمایند. (بند ۲۴۸ مجموعه بخشنامه‌ها تا آخر سال ۴۹ اصلاح شده)

محاسبه و وصول هزینه تفکیک - بند ۱۰۱-

الف - با توجه به اینکه به موجب بند «ث» تبصره ۹۰ قانون بودجه سال ۱۳۶۱ کل کشور هزینه تفکیک موضوع ماده ۱۵۰ الحاقی به قانون ثبت از هر ده هزار ریال ۶۰ ریال به هر ده هزار ریال دویست هزار ریال افزایش یافته است و طبق قاعده کلی وقتی درآمدهای ثبتی قابل وصول است که عملیات ثبتی مربوط در هر مرحله برحسب مورد انجام شده باشد مگر آنکه قانون ترتیب دیگری را معین نموده باشد، لذا در مورد اخذ هزینه تفکیک و مأخذ آن ملاک و مبنای محاسبه، تاریخ ثبت صورت‌مجلس

تفکیکی در دفتر و ارسال آن به دفترخانه مربوطه است، بدین معنی که اگر صورت‌مجلس تفکیکی تا قبل از ۱۳۶۱/۱/۱ (تاریخ اجرای قانون بودجه) در دفتر ثبت و به دفترخانه ارسال شده باشد هزینه تفکیک مطابق تعرفه کلی به قرار هر ده هزار ریال شصت ریال محاسبه خواهد شد و چنانچه بعد از تاریخ مرقوم صورت‌مجلس تفکیکی ثبت فرستاده شده باشد؛ مطابق تعرفه مندرج در بند «ث» تبصره ۹۰ قانون بودجه سال ۱۳۶۱ به قرار هر ده هزار ریال دویست هزار ریال وصول می‌شود.

ب- با عنایت به اینکه کلیه شرکت‌ها با تابعیت ایرانی (داخلی) محسوب و با تابعیت غیر ایرانی (خارجی) نامیده می‌شود، بنابراین بر اساس تعاریفات مندرج در قانون تجارت و سایر مقررات مربوطه، انواع شرکت‌ها اعم از سهامی عام و یا خاص و یا با مسئولیت محدود و غیره تماماً جزو شرکت‌های داخلی محسوب و مطابق ردیف ۲۵ جدول موضوع بند (ج) تبصره ۹۰ قانون بودجه سال ۱۳۶۱ کل کشور، تقاضانامه ثبت این قبیل شرکت‌ها به هر نوع از تاریخ ۱۳۶۱/۱/۱ به قرار هر نسخه ۳۰۰ ریال بایستی وصول شود. (اصلاحی بخشنامه ۳۱۲/۳۳-ت/۶۱/۳/۲۶)

وصول حق‌الثبت فسخ یا اقاله اسناد دفاتر دیگر - بند ۱۰۲- نسبت به اِعمال مقررات تبصره ۲ ماده ۵۰ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ نظر به اینکه دفترخانه دیگر نیز به قائم‌مقامی دفترخانه تنظیم‌کننده سند اقدام به فسخ یا اقاله معاملات یا اقرار به وصول قسمتی از وجه معامله می‌کند، لذا در تمام موارد حق‌الثبت متعلقه همان ۲۰ ریال مصرّح در تبصره مذکور خواهد بود. (با استفاده از ضمیمه‌نامه شماره ۴۷۶۱۱/۲-۵۷/۶/۲۰ اداره کل امور اسناد.)

حق‌الثبت در مورد تعهد اجناس - بند ۱۰۳- در مورد تعهدات جنسی هرگاه طرفین متراضیاً تعیین بها نمایند باید بهای آن برای دریافت حق‌الثبت تعیین و در سند تصریح شود: (از نظر حق‌الثبت تعیین بها شده است). (اصلاحی بند شصت مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

مفاصاحساب شهرداری و ارسال فهرست معاملاتی قطعی - بند ۱۰۴- در تقاطعی که مطابق ماده یک قانون استقلال شهرداری‌ها مصوب تیرماه ۱۳۳۴ شهرداری تشکیل می‌شود و بر طبق ماده ۲ قانون مزبور حدود مصوبه به تصویب انجمن شهر یا وزارت کشور به قائم‌مقامی انجمن شهر می‌رسد، دفاتر اسناد رسمی مکلفند طبق تبصره اصلاحی ماده ۷۴ قانون شهرداری‌ها قبل از انجام معامله نسبت به مستغلات و اراضی واقع در محدوده شهر از شهرداری محل کتباً مفاصا حساب نسبت به عوارض ملک مورد معامله خواستار شوند و مدت اعتبار مفاصاحساب از تاریخ صدور تا یک ماه است. (اصلاحی بند چهل و چهار مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

دریافت وجه از مراجعین - بند ۱۰۵ (مهم)- سردفتران و دفتریاران نمی‌توانند جز در مورد مصرّح ماده ۱۱ آیین‌نامه قانون دفتر اسناد رسمی وجهی را به طور امانت یا به منظور تسلیم به متعهدله از اشخاص قبول نمایند و اگر برای جلوگیری از اختلاف اصحاب معامله ضروری باشد، فقط می‌توانند ثمن معامله را اخذ و پس از تکمیل سند فی‌المجلس به ذی‌نفع تسلیم نمایند. (اصلاحی بند ۴۹ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

✓ اگر در بین اصحاب معامله اختلافی وجود داشته باشد، سردفتر می‌تواند ثمن معامله را اخذ و پس از تکمیل سند، در همان مجلس به ذینفع تسلیم نماید.

قید مبلغ دریافتی وسیله سردفتر در گوشه اسناد - بند ۱۰۶- به قرار اطلاع واصله بعضی از دفاتر اسناد رسمی در موقع تنظیم اسناد از قید مبالغ دریافتی در ستون مربوطه خودداری می‌نمایند، لزوماً تذکر می‌دهد که سردفتران و دفتریاران مکلفند هزینه‌های قانونی مأخوذه را دقیقاً در اسناد قید و چنانچه بر خلاف دستور عمل شود متخلّفین در دادگاه انتظامی سردفتران تعقیب و چنانچه شاکی ادعا نماید، زائد بر میزان معین وجهی من غیر حق در دفتر رسمی وصول شده عدم درج وجوه مربوطه در سند انتقال قرینه به صحت ادعای شاکی خواهد بود. (اصلاحی بخشنامه ۶۷۵۹/۲-۵۴/۵/۲۳)

حق‌الثبت اسناد ناقص - بند ۱۰۷- به طوری که اداره حقوقی وزارت دادگستری در نامه شماره ۷۱۸/۷-۵۸/۸/۲ ضمناً اعلام داشته است (حق‌الثبت پس از وارد شدن سند در دفتر اعم از اینکه به امضاء متعاملین برسد یا نه قابل استرداد نیست) و با توجه به ماده ۵۶ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی که مُشعر به وصول حق‌الثبت از اصحاب معامله قبل از تنظیم و ثبت سند است و اینکه دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از تنظیم اسناد وجوه قانونی را از متعاملین دریافت نمایند و چون بعضاً از اصحاب معامله به عللی از امضاء سند و ثبت خودداری و گزارش‌های واصله از بعضی از دفاتر اسناد رسمی نیز حاکی است که دفاتر مزبور به استناد بخشنامه شماره ۸۲۷۱/۲-۵۴/۶/۲۵ نسبت به اینگونه اسناد بعداً قیمت مورد معامله اسناد ثبت‌شده و امضاء نشده را به دلخواه تعیین و حق‌الثبت واقعی مأخوذه را به صندوق دولت واریز نمی‌نمایند و این عمل تخلف از قانون بوده و احیاناً موجب سوء استفاده می‌شود، لذا با توجه به مراتب به کلیه دفاتر اسناد رسمی و واحدهای ثبتی حوزه تابعه ابلاغ نمایند که حق‌الثبت اینگونه اسناد را طبق مدلول سند و با رعایت مقررات به حساب مربوطه واریز نمایند. (بخشنامه ۹۳۴۵/۲-۵۸/۱۱/۸ اصلاحی)

عدم تعلّق حق‌الثبت به ثبت فسخ و ابطال اسناد - بند ۱۰۸- در اجرای ماده ۴۲ قانون مالیات بر درآمد مصوب اسفند ماه ۴۵ فکّ دین کلاً یا جزئاً و فسخ اسناد به طور کلی باید تحت شماره و تاریخ و ردیف اسناد ثبت و مدلول آن با ذکر شماره و تاریخ در ملاحظات ثبت مورد فسخ توضیح داده شود، بدیهی است احراز صحت فسخ با مسئول دفترخانه می‌باشد. (بند ۳۰۷ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ اصلاحی)

حق‌التحریر اسناد قطعی مشتمل به رهن - بند ۱۰۹- به اسناد قطعی مشتمل به رهن فقط یک حق‌التحریر بابت معامله قطعی تعلق می‌گیرد. (بند ۲۷۰ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

عدم تعلق حق‌الثبت به اقرارنامه وصول مهریه - بند ۱۱۰ (مهم)- چون به موجب ماده ۲ قانون ازدواج نسبت به مهریه در تنظیم سند نکاحیه حق‌الثبت تعلق نمی‌گیرد، لذا نسبت به اقرارنامه‌های وصول آن هم حق‌الثبت به مأخذ مقرر در سند مورد ندارد. (اصلاحی بخشنامه ۶۵۰۵/۲-۵۵/۷/۲۹)

✓ دفاتر اسناد رسمی می‌توانند اقرارنامه وصول مهریه را تنظیم نمایند و نسبت به آن حق‌الثبتی تعلق نمی‌گیرد.

تعاون با مأموران دارایی - بند ۱۱۱- در مواردی که مأمورین دارایی محل طبق حکم صادره برای رسیدگی به امور مالیاتی مراجعه می‌نمایند، سردفتران باید در حدود مقررات با آنها همکاری نمایند. (بند ۲۸۵ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ اصلاحی)

مطالبه مفاصاحساب مالیاتی - بند ۱۱۲- دفاتر اسناد رسمی با توجه به مقررات مالیات‌های مستقیم قبل از دریافت مفاصاحساب مالیاتی نباید مبادرت به تنظیم اسناد معاملات املاک نمایند. (بند ۲۹۹ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ اصلاحی)

مرجع رفع ابهام در اجرای قانون مالیات بر درآمد - بند ۱۱۳- رفع هرگونه ابهام و اشکالی که در اجرای قوانین مالیاتی پیش آید با مراجع مصرّح در قوانین مربوطه

است. (بند ۲۹۱ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ اصلاحی)

وصول هزینه ثبت اسناد و تسلیم قبض رسید - بند ۱۴- طبق اطلاع مرکز پژوهش‌های نخست وزیری و سازمان بازرسی کل کشور بعضی از دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق رعایت مفاد بخشنامه و دستورالعمل‌های شماره ۳۰۷/۲-۴۷/۱/۱۰ و ۵۸/۱/۲۷-۱۰۶۸۱/۱۰ و ۵۷/۸/۶-۶۶۲۶/۱۰ مندرج در بند ۳۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی و ۵۷/۸/۶-۶۶۲۶/۱۰ و ۵۸/۱/۲۷-۱۰۶۸۱/۱۰ سازمان ثبت مربوط به اخذ مخارج ثبت اسناد و تسلیم قبض رسید در مقابل وجه دریافتی و نصب اعلان مربوط به آنها را در محل دفترخانه نمی‌نمایند، مقتضی است به کلیه دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق حوزه‌های ثبتی تابعه ابلاغ فرمائید دستورالعمل‌های صادره فوق کماکان به قوت خود باقی است و تخلف از آنها موجب تعقیب انتظامی سردفتران و دفتریان خواهد شد، بدیهی است روسای واحدهای ثبتی مسئول اجرای دقیق این امر خواهند بود. (بخشنامه شماره ۳۲۰۲/۱۰-۶۲/۶/۱۰)

فصل سوم - نحوه تنظیم سند برای بیگانه و اسناد تنظیمی برای خارج از کشور

لزوم تبعیت تنظیم اسناد اتباع بیگانه از قوانین ایران - بند ۱۱۵- عقود و معاملات و اقراریه و وصایای اتباع بیگانه در ایران با توجه به ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی باید مطابق تشریفات ثبت سند که در قوانین ایران مقرر است ثبت شود. امتناع از ثبت سند، تخلف محسوب است و متخلف مورد تعقیب انتظامی واقع خواهد شد. بدیهی است که از نظر ماهوی رعایت مواد ۷ و ۹۶۷ و ۹۶۸ قانون مدنی و سایر موارد نظیر آنها ضرورت دارد. (اصلاحی بخشنامه شماره ۵۸۹۵/۲ - ۵۴/۷/۱۹)

حذف شده - بند ۱۱۶- حذف شده.

ثبت معاملات با حق استرداد - بند ۱۱۷- در مورد ثبت معاملات غیرمنقول با حق استرداد بیگانگان به عنوان متعامل باید تفهیم شود که در صورت صدور اجرائیه و انجام تشریفات قانونی، صدور سند انتقال موکول به رعایت مقررات مربوط به استملاک اتباع بیگانه خواهد بود و اگر ممنوع از تملک باشد صدور سند انتقال مجوزی نخواهد داشت و باید حقوق خود را در عین مورد معامله به اتباع ایرانی واگذار نماید. (بند ۴۱۳ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال سال ۴۹ اصلاحی)

اسناد تنظیم‌شده برای خارج از کشور - بند ۱۱۸ (بسیار مهم). در مورد اسنادی که برای استفاده در خارج از کشور تنظیم می‌شود باید امضاء سردفتر طبق نمونه بوده و از طرف رئیس ثبت محل نیز گواهی شود و نیز سردفتران مکلفند به‌ذی‌نفع تذکر دهند که سند باید به گواهی اداره کل امور اسناد برسد. (اصلاحی بند شصت و دو مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

✓ **بسیار مهم:** اسنادی که برای استفاده در خارج از کشور تنظیم می‌شود، باید سردفتر طبق نمونه امضاء کند و از طرف رئیس ثبت محل گواهی شود و سردفتر آن را به ذینفع تذکر دهد و اداره کل امور اسناد گواهی نماید. اسناد مورد استفاده در خارج از کشور، به امضاء سردفتر می‌رسد و توسط رئیس ثبت محل و اداره کل امور اسناد گواهی می‌شود.

اسناد تنظیم شده در خارج - بند ۱۱۹ (مهم) - اسناد تنظیم شده در خارج کشور با رعایت ماده ۱۲۹۵ قانون مدنی و با تأیید محاکم معتبر است. (بند ۴۰۸ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ اصلاحی)

✓ **بسیار مهم:** اسناد تنظیم شده در خارج از کشور مادامی معتبر است که به تأیید دادگاه برسد؛ در واقع، اعتبار اسناد تنظیمی در خارج از کشور، بستگی به تأیید دادگاه دارد.

✓ ماده ۱۲۹۵ قانون مدنی: «محاکم ایران به اسناد تنظیم شده در کشورهای خارجه همان اعتباری را خواهند داد که آن اسناد مطابق قوانین کشوری که در آنجا تنظیم شده دارا می‌باشد مشروط بر اینکه: اولاً اسناد مزبوره به علتی از علل قانونی از اعتبار نیفتاده باشد. ثانیاً مفاد آنها مخالف با قوانین مربوطه به نظم عمومی یا اخلاق حسنه ایران نباشد. ثالثاً کشوری که اسناد در آنجا تنظیم شده به موجب قوانین خود یا عهود، اسناد تنظیم شده در ایران را نیز معتبر بشناسد. رابعاً نماینده سیاسی یا قنصلی ایران در کشوری که سند در آنجا تنظیم شده یا نماینده سیاسی و یا قنصلی کشور مزبور در ایران تصدیق کرده باشد که سند موافق قوانین محل تنظیم یافته است.»

فصل چہارم - تنظیم اسناد موقوفہ

اسناد مربوط به موقوفات عام‌المنفعه و اجاره موقوفات خاص - بند ۱۲۰. دفاتر اسناد رسمی باید هر موقع اسنادی مربوط به وقف، نذر، وصیت و حبس، برای مصارف عام‌المنفعه تنظیم می‌نمایند مراتب را کتباً به اداره اوقاف محل اعلام دارند. دادن رونوشت از اسناد مذکور هم به اوقاف با دریافت هزینه قانونی طبق مقررات مانعی ندارد. تنظیم هر نوع سند مربوط به موقوفات عامه به طور کلی و اجاره موقوفات خاصه زائد بر ده سال را موکول به موافقت کتبی اوقاف محل و حضور و امضاء نماینده آن اداره نمایند. (اصلاحی بند چهل و دو مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

مراجعه اوقاف به سند وصیت و حبس و وقف و نذر - بند ۱۲۱ (مهم) - در مواقعی که از ادارات اوقاف برای مطالعه اسناد مربوط به وصیت و حبس و نذر مراجعه می نمایند باید تحت نظر سردفتران مطالعه نمایند. (اصلاحی بند ۵۱ مجموعه بخشنامه های تا آخر سال ۴۹)

✓ **مهم:** اداره اوقاف می تواند اسناد مربوط به **وصیت و حس و نذر** زیر نظر سردفتران مطالعه نمایند.

تنظیم اجاره‌نامهٔ اوقاف - بند ۱۲۲ - در مواردی که ادارهٔ اوقاف به علت ممنوع المداخله بودن متولی برای حفظ درآمد موقوفه ناگزیر از تنظیم اجاره‌نامه بیش از سه سال است و دسترسی به سند مالکیت ندارد، برای هر ملک فقط یک بار ثبت سند با رعایت کامل مقررات بدون قید خلاصهٔ اجاره‌نامه در ستون انتقالات سند مالیکت بلااشکال است. (اصلاح، بند ۷۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، تا آخر سال ۴۹)

فصل پنجم - نحوه تنظیم اسناد مربوط به اتومبیل

اخذ مدارک برای معامله اتومبیل - بند ۱۲۳- مقتضی است به دفاتر اسناد رسمی حوزه تابع، ابلاغ نمائید که هنگام تنظیم اسناد مربوط به نقل و انتقال اتومبیل‌ها علاوه بر دفترچه مالکیت (شناسنامه اتومبیل) به سایر مدارک و اسناد قبلی آن نیز توجه نمایند. (اصلاحی بخشنامه شماره ۳۱۶۹/۲ - ۵۵/۴/۷)

اوراق گمرکی مربوط به معاملات اتومبیل - بند ۱۲۴- قبل از احراز صلاحیت طرفین معامله و ملاحظه برگ سبز دایر بر پرداخت حقوق و عوارض گمرکی و مقاصحساب مالیاتی، از ثبت هر گونه معامله ولو به صورت وکالت و صلح حقوق و غیره خودداری نمائید اعم از اینکه شماره آن شهرداری یا سیاسی و یا ارتشی و یا ترانزیتی باشد.

عدم صدور دفترچه برای اتومبیل‌های شماره موقت - بند ۱۲۵- با توجه به نامه شماره ۵۵۱۹/۱۳/۳/۶ - ۵۵/۷/۲۱ اداره راهنمایی و رانندگی از صدور دفترچه مالکیت برای اتومبیل‌هایی که شماره‌گذاری نشده‌اند (شماره موقت) خودداری نمایند. (بخشنامه شماره ۶۶۳۷ - ۵۵/۸/۶ اصلاحی)

عدم تسلیم دفترچه مالکیت به اتومبیل‌های بدون شماره - بند ۱۲۶- بعضی از دفاتر اسناد رسمی تهران برای اتومبیل‌های بدون شماره شهرداری که مورد معامله قرار می‌گیرند دفترچه مالکیت صادر می‌نمایند، چون دفترچه مالکیت، مخصوص اتومبیل‌هایی است که شماره شهرداری دارند، لذا خواهشمند است دستور فرمائید دفتر اسناد رسمی از صدور دفترچه مالکیت برای اینگونه اتومبیل‌ها خودداری و اسناد مربوطه را به منظور شماره‌گذاری اتومبیل به خریدار تحویل نمایند.

تسلیم کارت شناسایی اتومبیل به مالک جدید - بند ۱۲۷- خواهشمند است دستور فرمائید دفاتر اسناد رسمی از ارسال کارت شناسایی اتومبیل‌هایی که جدیداً صادر شده و فاقد مشخصات مالک می‌باشد خودداری و آن را تحویل مالک جدید بدهند و در فرم‌های مشخصات مالک نوشته شود: «کارت، تحویل مالک شد» تا از صدور کارت مجدداً خودداری شود. (اصلاحی بخشنامه ۸۰۶۷/۲ - ۵۵/۹/۲۷)

ارسال اسناد معامله اتومبیل به اداره شماره‌گذاری - بند ۱۲۸- حسب اعلام بعضی از دفاتر اسناد رسمی تهران پس از انجام معامله و ثبت انتقال اتومبیل در دفترچه مالکیت، آن را بنا به توصیه خریدار و یا انگیزه دیگری نزد خود نگهداری تا معامله بعدی انجام گیرد. پس از انجام معامله، دفترچه مالکیت و سند تنظیمی را به وسیله خریدار به شماره‌گذاری ارسال می‌دارند خواهشمند است دستور فرمائید به دفاتر اسناد رسمی ابلاغ گردد بلافاصله پس از انجام معامله اسناد را به شماره‌گذاری ارسال و از تحویل اسناد و دفترچه مالکیت به اشخاص جهت تحویل به شماره‌گذاری خودداری نمایند. (اصلاحی بخشنامه ۸۸۱۷/۲ - ۵۵/۱۰/۲۳ بر اساس نامه اداره راهنمایی و رانندگی)

قید معاملات شرطی و رهنی اتومبیل در اسناد خریداری - بند ۱۲۹- خلاصه کلیه معاملات شرطی و رهنی اتومبیل در حاشیه اسناد خرید رسمی قید و به دفترخانه مربوطه اعلام شود.

فصل ششم - بازرسی دفاتر اسناد رسمی

طرز رسیدگی به تخلف سردفتر - بند ۱۳۰- در مواردی که گزارش مربوط به تخلفات سردفتران و دفتریاران است، باید موارد تخلف ضمن صورت‌مجلس‌هایی که به امضاء سردفتر و دفتریار مربوطه رسیده باشد منعکس و موارد تخلف به طور صریح با قید شماره و تاریخ سند مربوطه در صورت‌مجلس قید شده باشد و دو نسخه از صورت‌مجلس را برای تعقیب سردفتر یا دفتریار ارسال و مدیر ثبت شخصاً نسبت به موارد تخلف اظهار نظر نموده و هر گاه تخلف مشمول مرور زمان شده باشد موضوع در گزارش قید شود. (اصلاحی بخشنامه شماره ۱۴۷۷۳۹/۲ - ۵۴/۱۲/۱۸)

نحوه بازرسی دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق - بند ۱۳۱- رؤسای ادارات مکلفند دفترخانه‌های تابعه مقر اداره را حداقل هر شش ماه یک مرتبه شخصاً یا به وسیله بازرس یا کارمند مطلع و مورد اعتماد طبق فرم‌های پیوست ارسالی بازرسی نمایند و لازم است در تنظیم صورت‌مجلس بازرسی به نکات زیر توجه فرمایند:

۱. بازرسان موظفند کلیه نکات مندرج در فرم صورت‌مجلس بازرسی را با دقت کامل و رعایت ترتیب مقرر در فرم یک به یک دقیقاً بررسی و در هر مورد صریحاً اظهار نظر و در صورت‌مجلس بازرسی خود قید فرمایند.
۲. در امور مالی مراقبت و دقت بیشتری معمول و صریحاً معلوم نمایند سردفتر در رسیدگی‌های قبلی هم بدهی داشته یا خیر؟ و در صورت داشتن بدهی قبلی، تاریخ پرداخت آن صریحاً در صورت‌مجلس قید و مدارک مربوطه را نیز ملاحظه و گواهی نمایند.
۳. چنانچه سردفتر و دفتریار بدهکار باشند تذکر دهند فوراً در پرداخت بدهی خود اقدام و قبض رسید حاکی از پرداخت را به بازرس مربوطه ارائه و شماره قبض را در صورت‌مجلس منعکس فرمایند.
۴. در مواردی که امور سردفتری و یا دفترکاری دفترخانه به کفالت اداره می‌شود، نام و نام خانوادگی کفیل را در صورت‌مجلس ذکر نمایند.
۵. هر گاه در عمل با مسائل دیگری مواجه شدند که در فرم به آن اشاره نشده و انعکاس آن در صورت‌مجلس ضروری باشد آخر فرم در قسمت توضیحات مطلب را قید فرمایند.
۶. در کلیه مواردی که تهیه و تنظیم فهرست‌های اشاره‌شده در فرم صورت‌مجلس ضرورت دارد مراقبت نمایند در هر مورد به تعداد نسخ صورت‌مجلس، فهرست تنظیم و ضمیمه هر نسخه فرمایند.
۷. صورت‌مجلس بازرسی بایستی در سه نسخه با خط خوش و خوانا و واضح تنظیم و ذیل هر یک از نسخ و ضمائم آن را سردفتر و دفتریار و بازرس اعزامی با ذکر نام و نام خانوادگی و تاریخ امضاء و دو نسخه از صورت‌مجلس تنظیمی را به اداره کل ثبت مناطق ارسال فرمایند.

۸. مسئولیت اجرای دستورات بالا و نظارت در تنظیم صورت‌مجلس بازرسی بر اساس فرم‌های پیوست با مدیران کل هر منطقه ثبتی بوده که بایستی مراقبت کامل نمایند در گزارش و تنظیم صورت‌مجلس به تمام موارد مذکور در فرم جواب داده شده و به تمام ردیف‌های مندرج در آن به ترتیب به نحوی که محتاج به هیچ نوع مکاتبه و استیضاح مجدد نباشد رسیدگی قطعی و منجز به عمل آمده باشد.
۹. مقتضی است مدیران کل ثبت مناطق یک نسخه از صورت‌مجلس بازرسی و ضائم آن را برای رسیدگی و اقدامات لازم به اداره کل امور اسناد و سر دفتران ارسال فرمایند.

بخشنامه شماره ۸۷۷۹/۱۰ - ۶۴/۱۱/۷ - فرم صورت‌جلسه بازرسی از دفاتر اسناد رسمی منضم به بخشنامه شماره ۸۷۷۹/۱۰ - ۶۴/۱۱/۷ - سازمان ثبت: ۱ - شماره دفترخانه اسناد رسمی ۲ - محل دفترخانه و حوزه ثبتی ۳ - نام و نام خانوادگی سردفتر ۴ - نام و نام خانوادگی دفتریار ۵ - نام و نام خانوادگی بازرسی یا بازرسان ۶ - شماره / تاریخ حکم یا دستور بازرسی ۷ - مرجع صدور حکم بازرسی ۸ - تاریخ شروع و خاتمه بازرسی به عدد / به حروف - شماره / تاریخ اولین تا آخرین سند بازرسی شده: از سند شماره / تا سند شماره / تاریخ ۱۰ - در صورت بازرسی قبلی دفترخانه: الف: شماره / تاریخ اولین سند تا آخرین سند بازرسی شده: قبلی: از سند شماره / تا سند شماره / تاریخ ۱۱ - اگر سردفتر کفالت دفترخانه‌های دیگری را نیز به عهده دارد مراتب با قید شماره دفترخانه و تاریخ کفالت ذکر شود ۱۲ - تعداد دفاتر جاری مورد عمل دفترخانه «دفاتر ثبت اسناد» هنگام بازرسی: جلد: |

امور مالی دفترخانه

الف - دفتر درآمد دفترخانه بازرسی و حقوق دیوانی متعلقه به هر یک از اسناد تنظیمی با تعرفه و ضوابط مقرر در ماده ۱۲۳ اصلاحی قانون ثبت و اصلاحیه‌های بعدی آن محاسبه و همچنین بهای مندرج در اسناد تنظیمی با ارقام قیدشده در دفتر ثبت سند و دفتر درآمد دفترخانه تطبیق داده شده و جمع صفحات نیز کنترل و با اقلام مندرج در صورت‌حساب‌های ماهیانه تطبیق و نتیجتاً دفترخانه با توجه به حقوق دولتی متعلقه به اسناد مورد بازرسی و اقلام واریزشده به حساب‌های مربوطه بدهی و کسر پرداختی: نداشت / داشت که مراتب به سردفتر تذکر داده شده و مشا‌ئله مبلغ ریال کسر پرداختی بابت حقوق دولتی اسناد تنظیمی را به موجب فیش شماره مورخ به حساب مربوطه واریز نمود. ضمناً فهرست کامل مشخصات اسنادی که بابت حقوق دولتی، کسری پرداخت داشت ضمیمه این صورت‌جلسه است.

ب - با ملاحظه دفتر گواهی امضای دفترخانه، تعداد گواهی‌های انجام‌شده جمعاً ... فقره بود که حقوق دولتی متعلق به آنها صحیحاً وصول و ابصال و اقلام آن در دفتر درآمد دفترخانه و نیز جزء صورت‌حساب ماهیانه منظور و حق السهم کانون سردفتران و دفتریاران از گواهی جمعاً به مبلغ ریال پرداخت و دفترخانه از این بابت بدهی و کسری پرداخت نداشت / داشت که مبلغ ریال کسر پرداختی با تذکر لازم به آقای سردفتر به موجب فیش شماره مورخ تأدیه گردید. پ: با ملاحظه سوابق مدارک موجود در دفترخانه، بابت بقایای ثبتی و یا هزینه تفکیک، و یا نیم‌عشر اجرایی بدهی و یا کسر پرداختی ملاحظه نشد / شد که با تذکر مراتب به سردفتر مبلغ ریال کسر پرداختی و بدهی مزبور به موجب فیش شماره مورخ پرداخت گردید. ضمناً فهرست مشخصات اسنادی که بدهی و کسر پرداخت داشت منضم به این صورت‌جلسه است.

ت - قبوض سپرده و دفتر امانات دفترخانه ملاحظه و کنترل گردید. ردیف جمع دفتر و ردیف هزینه و تعداد قبوض فقره بود و در این مورد اختلافی به نظر نرسید / رسید که جهت رفع نقص آموزش‌های لازم داده شد و در خلال بازرسی نقائص موجود مرتفع گردید. ضمناً موارد نقص و چگونگی امر به شرح فهرست منضم به این صورت‌جلسه است.

ث - نسبت به اقلام حق التحریر و وصولی دفترخانه، قبض لازم صادر و تسلیم و رسید اخذ شده بود و رقم عایدی حق التحریر در دفتر مربوطه صحیحاً ثبت و جمع‌بندی و با تعرفه قانونی تطبیق می‌نماید / نمی‌نماید که موارد اشکال به شرح فهرست جداگانه منضم به این صورت‌جلسه است.

ج - میزان حق التحریر و وصولی دفترخانه بابت اسناد تنظیمی مورد بازرسی جمعاً مبلغ ریال می‌باشد که سهمیه کارکنان از درآمد دفترخانه موضوع لایحه قانونی راجع به حق التحریر دفاتر اسناد رسمی و نحوه تقسیم آن مصوب ۱۳۵۹ طبق تعرفه و ضوابط مقرر در لایحه قانونی مذکور جمعاً ریال است که کلاً به حساب‌های مربوطه واریز و دفترخانه از این بابت بدهی و یا کسر پرداختی نداشت / داشت که مراتب به سردفتر متذکر و مشا‌ئله مبلغ ریال کسر پرداختی را به موجب فیش‌های شماره پرداخت نمود.

چ - با در نظر گرفتن اسناد ناقص قبلی دفترخانه که در صورت‌جلسه بازرسی قبلی منعکس است و همچنین اسناد مورد بازرسی موضوع این صورت‌جلسه جمعاً تعداد فقره اسناد ناقص در دفترخانه موجود است که فهرست مشخصات این قبیل اسناد و علل و جهات نقائص آنها به شرح فهرست ضمیمه این صورت‌جلسه می‌باشد و آن تعداد از اسناد ناقص قبلی که با رعایت مقررات مربوطه تکمیل شده کلیه حقوق دیوانی متعلقه به آنها صحیحاً وصول و ابصال و از اسناد مذکور رفع نقص به عمل آمده است.

امور فنی دفترخانه

۱. ملاحظه دفاتر ثبت معاملات دفترخانه، کلیه صفحات هر دفتر دارای شماره مسلسل و مهر و امضای نماینده دادستان و نخ‌کشی و پلمپ شده بود و در شماره ثبت رعایت تسلسل گردیده و در تمام موارد، قید مراتب عدم ثبت سند در ذیل دفاتر مراعات گردیده است / نگردیده است که در این مورد تذکرات لازم داده شد و فهرست مشخصات موارد نقص و اشکال منضم به این صورت‌جلسه است.
۲. تعرفه قانونی حق‌الثبت و حق التحریر اسناد، به نحوی که در نظر عمومی قرار گرفته باشد در دفترخانه الصاق شده است / نشده است که تذکر داده شده من بعد رعایت و الصاق نمایند.

۳. حقوق دولتی و میزان حق التحریر وصولی و بهای اوراق در صدر اسناد تنظیمی و در محل مخصوص خود و نیز در ذیل ثبت دفتر به تفکیک قید شده است / نشده است که فهرست مشخصات اسنادی که رعایت این امر نشده ضمیمه این صورت‌جلسه است.
۴. به هنگام تنظیم کلیه اسناد، مفاد حساب مالیاتی، شهرداری، پاسخ استعلام ثبت محل، قبض پرداخت مالیات نقل و انتقال و سایر مدارک و مستندات قانونی مقرر اخذ و پیوست سابقه اسناد تنظیمی شده است / نشده است که فهرست اسنادی که ضامناً و مدارک آن ناقص بوده و همچنین موارد نقص آنها به شرح پیوست این صورت‌جلسه است.
۵. برگ خلاصه معاملات و فسخ‌نامه‌ها به طور مرتب و منظم به ادارات ثبت محل ارسال و همچنین فرم اعلام وضعیت معامله و سائط نقلیه موتوری برای کلیه اسناد معامله و سائط نقلیه تنظیم و مرتباً به ادارات راهنمایی و رانندگی محل شماره‌گذاری خودرو فرستاده شده است / نشده است که در خصوص ارسال مرتب آنها تذکرات لازم داده شد و فهرست اسنادی که برگ خلاصه معامله یا فسخ‌نامه و یا فرم اعلام وضعیت معامله و سائط نقلیه موتوری آنها ارسال نشده ضمیمه این صورت‌جلسه است.
۶. دفاتر قانونی دفترخانه موضوع ماده ۱۱ آیین‌نامه قانون دفاتر مصوب ۱۳۵۴ و تبصره ۲ الحاقی به ماده ۱۲۰ آیین‌نامه قانون ثبت کامل و مرتب و منظم بود و بر حسب مورد رعایت ماده ۲ اصلاحی آیین‌نامه قانون ثبت مصوب ۱۳۲۳ گردیده است.
۷. به طور کلی در جریان بازرسی، مواردی که مغایر و مخالف با ضوابط و موازین مقرر در مواد ۴۹ تا ۵۳ و ۵۵ تا ۶۸ و ۸۶ تا ۸۹ و ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک و نیز مواد ۱۴ و ۱۸ و ۱۹ و ۲۱ و ۲۳ و ۲۹ الی ۳۱ و ۵۰ و ۵۱ و ۵۲ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ و سایر مقررات جاری باشد ملاحظه نگردید و در رابطه با نقائص جزئی نیز آموزش‌های لازم به مسئولین دفترخانه داده شد و فرصت کامل مواردی را که رعایت مقررات و ضوابط مورد عمل و جاری نشده است نیز پیوست این صورت‌جلسه است.

توضیحات: این صورت‌جلسه در.....نسخه تنظیم و در تاریخ به عدد / به حروف به امضای سردفتر و دفتریار دفترخانه و بازرس / بازرسان رسید. ضمائم پیوست این صورت‌جلسه عبارتند از: الف: ب: پ: ت: امضاء سردفتر - تاریخ امضاء: امضاء دفتریار - تاریخ امضاء: امضاء بازرس یا بازرسان تاریخ ادعای اشخاص حقیقی و حقوقی نسبت به تنظیم سند معارض در دفتر خانه - بند ۱۳۲ (مهم) - هر زمان که از طرف شخص حقیقی یا حقوقی ادعای انجام معامله معارض در دفترخانه‌ای بشود لازم است فوراً بررسی دقیق و اعزام بازرس مطلع به دفترخانه و تحقیق لازم از سردفتر و دفتریار مورد اتهام با تنظیم صورت‌جلسی که به امضاء سردفتر و دفتریار (هر گاه دفتریار هم مورد اتهام باشد) خواهد رسید مراتب را به دادسرای شهرستان محل اعلام و چگونگی قضیه را با توضیح کافی (به طوری که نیاز به خواستن مجدد نباشد) و اظهارنظر صریح به مرکز گزارش دهند.

✓ **مهم:** ادعای انجام معامله معارض فوراً بررسی و با حضور سردفتر و دفتریار صورت‌مجلس تنظیم و به **دادگاه و سازمان ثبت** گزارش می‌گردد.

ذکر شماره و تاریخ اسناد ناقص در صورت‌جلسات بازرسی - بند ۱۳۳: چون غالباً مشاهده شده که دفاتر اسناد رسمی سندی را که به امضاء اصحاب معامله نرسیده برای وصول حق الثبت موضوع ماده ۱۲۳ اصلاحی قانون ثبت بهای مورد معامله اسناد ناقص را به مبلغ کمی در سند قید و در موقع بازرسی همان مبلغ ملاک وصول حقوق دولتی قرار داده است و بعداً اسناد مذکور با اصلاح قیمت واقعی (مبلغ بیشتر) به امضاء رسیده و بعضی از سردفتران و دفتریاران دفاتر اسناد رسمی مابه‌التفاوت آنها را به حساب منظور ننموده و بازرسان بعدی هم آخرین بازرسی را مبدأ رسیدگی قرار می‌دهند و در نتیجه، وجوه عمومی، لاوصول و تقریب می‌شود لذا به منظور جلوگیری از وقوع امر، مقتضی است به بازرسان اعزامی به دفاتر ابلاغ نمایند در موقع رسیدگی به امور مالی، صورت این قبیل اسناد را با ذکر شماره و تاریخ در صورت‌جلسه بازرسی منعکس و یادآور می‌شوند که در رسیدگی‌های بعدی موضوع را دقیقاً مورد توجه قرار داده و چنانچه در مبلغ اسناد مورد بحث تغییری حاصل شده باشد و مابه‌التفاوت آن به حساب منظور نشده باشد جزء بدهی دفترخانه محسوب و وصول شود. بدیهی است تخلف از این دستور موجب مسئولیت خواهد بود. (اصلاحی بخشنامه شماره ۸۲۷۱/۲ - ۵۴/۶/۲۵)

فصل هفتم - ثبت شرکت‌ها

آمار شرکت‌های ثبت‌شده - بند ۱۳۴: همانطور که طی دستورالعمل شماره ۷۵۸۱/۲ - ۵۱ / ت - ۶۳/۱۰/۲۲ دفتر تشکیلات به تفصیل توضیح داده شده به منظور پیشگیری از ثبت نام تکراری و حفظ حقوق صاحبان نام شرکت‌های ثبت‌شده و نیز در اختیار داشتن اطلاعات دقیق و مطمئن از شرکت‌هایی که در مرکز و شهرستان‌ها به ثبت می‌رسد از کاربرد کامپیوتر در تنظیم و گردآوری این اطلاعات استفاده و علاوه بر آنکه مشخصات کلیه شرکت‌های ثبت‌شده تا به حال کلاً به حافظه کامپیوتر سپرده شده حداکثر هر سه ماه یک بار نیز اطلاعات جدید مربوط به آن مدت به کامپیوتر اضافه می‌شود تا اطلاعات، به روز، نگهداری شود. علی‌هذا مقتضی است در اجرای دقیق بخشنامه فوق‌الذکر نهایت مراقبت و دقت را معمول و حداکثر تا پنجم ماه بعد مشخصات کلیه شرکت‌های جدید ثبت‌شده در هر واحد ثبتی و یا تغییرات احتمالی حاصله در شرکت‌های ثبت‌شده قبلی شامل اصلاحات و تغییرات احتمالی در نوع شرکت، نام شرکت، شماره ثبت، تاریخ ثبت و تاریخ انحلال آن را مطابق فرم منضم به بخشنامه فوق‌الذکر تهیه و مستقیماً به دفتر تشکیلات و بودجه و آموزش و آمار سازمان ثبت ارسال دارند، به دفتر مذکور دستور داده شده فهرست واحدهای ثبتی را که در ارسال آمار مزبور تأخیر و تعلل می‌نمایند جهت اتخاذ تصمیم، به سازمان ثبت گزارش نمایند. (بند ۴۰۲ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ اصلاح شده).

مسئولیت رؤسا ثبت در ثبت شرکت‌ها - بند ۱۳۵: با توجه به نظام‌نامه قانون تجارت مصوب ۱۳۱۱/۲/۱۳ در صورتی که امور ثبت شرکت‌ها در محلی بلامتصدی باشد، تصدی ثبت شرکت‌ها تا تعیین متصدی جدید به مدیر ثبت محول می‌شود. (مستند ماده یک نظام‌نامه قانون تجارت و بند ۱۷۵ مجموعه که اصلاح شده).

عدم لزوم استعمال از شهربانی در خصوص اتحادیه‌های تعاونی - بند ۱۳۶: مستتب از ماده ۶۰ قانون شرکت‌های تعاونی و مواد بعدی آن مصوب سال ۱۳۵۰ برای ثبت اتحادیه شرکت‌های تعاونی روستایی احتیاجی به استعمال شهربانی نیست. (مستتب از ماده ۶۰ قانون شرکت‌های تعاونی و مواد بعدی آن مصوب سال ۵۰)

معافیت شرکت‌های تعاونی از حق الثبت و حق تبر سهام بند ۱۳۷ - طبق قانون شرکت‌های تعاونی و اصلاحیه‌های آن، شرکت‌ها و اتحادیه‌های تعاونی از پرداخت حق الثبت و حق تبر سهام معاف هستند. (مستند ماده ۱۰۸ قانون شرکت‌های تعاونی و تبصره ۲ ماده ۲۰۸ قانون مالیات‌های مستقیم)

نام شرکت یا موسسه تجاری - بند ۱۳۸ - در موقع ثبت شرکت‌ها و مؤسسات غیرتجارتی جدیدالتأسیس بایستی دقت لازم به عمل آورند که نام انتخاب شده قبلاً به ثبت نرسیده باشد. بدین منظور، اداره کل ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی باید با مراجعه به «مجموعه دفاتر کامپیوتری حاوی مشخصات شرکت‌های ثبت شده» و حصول اطمینان از عدم سابقه ثبت عین و یا مشابه و نظیر، نام مورد درخواست نسبت به پذیرش نام شرکت و یا موسسه غیرتجارتی جدید اقدام قانونی معمول و در شهرستان‌ها: عجلاناً هر واحد ثبتی تلگرافاً از اداره کل ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی مراتب را استعلام و پس از وصل گواهی، اداره کل مزبور مبنی بر عدم سابقه ثبت نام درخواستی، اقدام لازم معمول دارند.

به منظور ایجاد تسهیل و تسریع در این امر، اداره کل ثبت مناطق بایستی ضمن هماهنگی و همکاری با اداره کل ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی و دفتر تشکیلات و بودجه و آموزش در مرکز، نسبت به تهیه مجموعه دفاتر کامپیوتری حاوی آخرین فهرست مشخصات شرکت‌های ثبت شده اقدام و در مرکز منطقه نگهداری و هر شش ماه یک بار که مجموعه دفاتر جدید کامپیوتری با درج آخرین تغییرات و تحولات، آماده تکثیر می‌شود، مجموعه‌های تکمیلی بعدی را نیز منوطاً تهیه و برای استفاده جایگزین مجموعه‌های قبلی نمایند.

پس از تحقق این امر و آمادگی ثبت مناطق، هر یک از واحدهای ثبتی شهرستان‌ها برای ثبت شرکت‌ها و مؤسسات غیرتجاری جدید، کافی است مراتب را از ثبت منطقه متبوعه خود استعلام، و مناطق نیز با مراجعه به مجموعه دفاتر کامپیوتری موجود به موضوع استعلام رسیدگی و در صورت نداشتن سابقه ثبت، برای تطبیق نام مورد استعلام با آن دسته از شرکت‌هایی که در فاصله بین از تاریخ چاپ مجموعه کامپیوتری مورد عمل تا زمان استعلام به ثبت رسیده‌اند، به نحو مقتضی، از اداره کل ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی کسب نظر نمایند.

در این صورت کافی است اداره کل مزبور فقط به فهرست شرکت‌ها و مؤسسات ثبت شده از بعد از تاریخ چاپ مجموعه کامپیوتری در مورد عمل تا زمان استعلام مراجعه و به سهولت و سرعت پاسخگویی ثبت مناطق باشد، در خاتمه یادآور می‌شود که ثبت شرکت‌های تعاونی کشاورزی نیاز به استعلام ندارد.

به منظور جلوگیری از بروز هرگونه اشتباه و بی‌ترتیبی، ثبت مناطق و همچنین اداره کل ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی بایستی هر شش ماه یک بار پس از تحویل مجموعه‌های کامپیوتری جدید، بلافاصله آنها را جایگزین مجموعه‌های قبلی نموده و تمامی جلد‌های مجموعه‌های قبلی و نیز دفاتر مخصوصی را که برای یادداشت و قید اسامی شرکت‌های ثبت شده در فاصله بین تحویل مجموعه قبلی تا زمان استفاده و بکارگیری مجموعه کامپیوتری جدید مورد استفاده قرار می‌داده‌اند را به نحو مقتضی منسوخ و از رده خارج و در دسترس قرار ندهند. (اصلاحیه فراز ۱۷۲ مجموعه بخشنامه‌های تأخر سال ۱۳۴۹).

قید مراتب وصول حقوق دولتی متعلقه در دفاتر تجاری - بند ۱۳۹ - شماره فیش وجوهی که بابت حقوق دولتی متعلقه پلمب دفاتر تجاری وصول می‌شود بایستی در اول جلد داخلی خود دفتر قید شود. و در مواردی که متقاضی برای پلمب دفاتر متعددی ارائه نماید باید شماره فیش حقوق دولتی علاوه در اظهارنامه در اول جلد داخلی هر دفتر نیز قید گردد. جانشین بخشنامه پیوست شود. (مستند فراز ۱۶۸ مجموعه بخشنامه‌های تأخر سال ۴۹).

نحوه ثبت و تغییرات شرکت‌ها و مؤسسات غیرتجاری - بند ۱۴۰ - طبق ماده ۵ آیین‌نامه سازمان اداری و وظایف ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعت مصوب سال ۱۳۴۰ اداره ثبت شرکت‌ها در تهران و دوایر ثبت شرکت‌ها در شهرستان‌ها در ثبت شرکت‌نامه قائم مقام دفترخانه‌های رسمی می‌باشد و لذا به منظور اتخاذ رویه واحد مقتضی است مسئولان و متصدیان ثبت شرکت‌ها:

۱- در موقع ثبت شرکت‌های دارای شرکت‌نامه و شرکت‌های با مسئولیت محدود، نسبی، تضامنی، تعاونی متن شرکت‌نامه را عیناً در دفتر ثبت شرکت‌نامه ثبت نموده و وصول سرمایه توسط مدیران را نیز در دفتر ذکر کرده و این عبارت را در ذیل ثبت مربوط قید نمایند: (در تاریخ روز ماه سال در دفتر ثبت شرکت‌نامه ثبت شرکت‌های داخلی تحت شماره ثبت و هویت شرکاء بر اینجانب محرز گردید، سپس هر یک از شرکاء و مدیران امضاکننده، شرکت‌نامه مدارک لازم را جهت احراز هویت خود به متصدی مربوط ارائه داده و بعد از نوشتن (ثبت با شرکت‌نامه برابر است) دفتر را امضا را نمایند و متصدی ثبت نیز دفتر را امضاء می‌نماید و در مورد شرکت‌های سهامی باید مفاد اظهارنامه را عیناً در دفتر ثبت شرکت‌نامه ثبت نموده و مؤسسين و مدیران امضاءکننده اظهارنامه و متصدی ثبت با ذکر عبارات فوق و قید جمله (ثبت با اظهارنامه برابر است) به جای جمله ثبت با شرکت‌نامه برابر است، دفتر را امضاء نمایند و در مورد مؤسسات غیرتجاری متن تقاضانامه ثبت مؤسسه را عیناً در دفتر ثبت مؤسسات غیرتجاری ثبت نموده و مؤسسين و مدیران امضاءکننده تقاضانامه و متصدی با ذکر عبارات مندرج در بند یک و قید جمله (ثبت با تقاضانامه برابر است) به جای جمله ثبت با شرکت‌نامه برابر است دفتر را امضاء نمایند.

۲- در مورد ثبت تغییرات شرکت‌ها و مؤسسات غیرتجاری بر طبق ماده ۲۰۰ اصلاحی قانون تجارت مصوبه ۱۳۴۷ مربوط به مقررات راجع به ثبت شرکت‌ها و نشر شرکت‌نامه و همچنین ماده ۱۰۶ قانون اصلاح قسمتی از قانون تجارت و مواد ۹ و ۱۰ و ۱۱ آیین‌نامه اصلاحی ثبت تشکیلات و مؤسسات غیرتجاری، بایستی تغییرات مندرج در صورت‌جلسه را در ذیل ثبت قبلی در دفتر مربوط ثبت، افراد امضاءکننده دفتر و همچنین ترتیب و نحوه امضاء دفتر همان است که برای ثبت اولیه حسب مورد در هر یک از بندهای فوق‌الذکر قید گردیده است که با ذکر جمله (ثبت با متن صورت‌جلسه ابزاری مربوط به تغییرات برابر است) دفتر را امضاء می‌نمایند. (بند ۱۷۰ و ۱۷۱ مجموعه بخشنامه‌های سال ۱۳۴۹ و بخشنامه شماره ۱۲۱۵۰/۶-۱۲۷/۹/۵۰).

آمار و فهرست - بند ۱۴۱ -

الف - هر ماهه آمار شرکت‌هایی را که ثبت و یا منحل می‌شوند به اداره دارایی محل ارسال دارید.

ب - در اجرای ماده ۱۶۲ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب سال ۴۵ اداره کل ثبت شرکت‌ها و ادارات ثبت مکلفند در آخر هر ماه صورتی حاوی نام اشخاص حقیقی و حقوقی را که دفاتر قانونی خود را در ادارات مزبور ثبت و پلمپ نموده‌اند را با ذکر تعداد دفاتر ثبت شده و شماره‌های آن به ادارات دارایی محل اقامت مؤسسه ارسال دارند.

استعلام وضعیت دفاتر موقع انتقال سهم‌الشرکه - بند ۱۴۲ (بسیار مهم) - دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از هر نوع انتقال و واگذاری نسبت به سهم‌الشرکه شرکت‌های نسبی و تضامنی و با مسئولیت محدود و مختلط سهامی و غیرسهامی استعلام و سپس نسبت به تنظیم سند رسمی اقدام کند. (فراز ۱۷۷ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۱۳۹۹)

✓ **مهم:** وظیفه دفترخانه در نحوه انتقال سهم‌الشرکه شرکت‌های نسبی و تضامنی و با مسئولیت محدود و مختلط سهامی و غیرسهامی استعلام وضعیت شرکت از اداره ثبت شرکت‌ها در تهران و ادارات ثبت در شهرستان‌ها است؛ بنابراین برای انتقال سهم‌الشرکه شرکت‌های یادشده باید وضعیت شرکت از اداره ثبت استعلام گردد.

✓ **مهم:** انتقال سهم‌الشرکه شرکت‌های با مسئولیت محدود در دفتر اسناد رسمی با تنظیم سند رسمی انجام می‌شود. انتقال سهم‌الشرکه در شرکت سهامی عام در دفتر ثبت سهام شرکت به عمل می‌آید.

امضاء شرکت‌نامه و ثبت شرکت - بند ۱۴۳ - صاحبان سهام و شرکاء یا نمایندگان قانونی آنها باید ذیل شرکت‌نامه و ذیل ثبت مربوطه را امضاء کنند پس از اینکه شرکت در دفترش ثبت گردید، مدیران هر شرکت و اشخاصی که از طرف شرکت حق امضاء دارند در ستون هشتم دفتر ذیل ثبت را نیز امضاء نمایند. (مستند فراز ۱۷۰ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۱۳۹۹).

پلمپ دفاتر مؤسسات غیربازرگانی - بند ۱۴۴ - پلمپ دفاتر کل و روزنامه برای مؤسسات غیرتجاری که به ثبت رسیده باشد مانعی ندارد. (فراز ۱۷۴ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۱۳۹۹).

فصل هشتم - دفاتر ازدواج و طلاق

انتخاب سردفتران ازدواج و طلاق از طریق مسابقه - بند ۱۴۵ - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به منظور سروسامان دادن به نحوه انتخاب سردفتران ازدواج و طلاق و جلوگیری از تبعیض و هرگونه بی‌ترتیبی در این مورد و تسهیل و تسریع در انجام کار متقاضیان کار دفاتر مذکور جهت انتخاب شایسته‌ترین افراد از بین داوطلبان و برآوردن نیاز اهالی و ساکنین شهرها و بخش‌ها و روستاهای کشور و سهولت دسترسی آنان به دفاتر ازدواج و طلاق در محل سکونت‌شان با استفاده از تجربه‌ای که در اجرای ماده ۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و در مورد گزینش سردفتران بدست آمده است مقرر می‌دارد که از این پس انتخاب سران دفاتر ازدواج و طلاق نیز برای هر یک از مناطق کشور در صورت نیاز سالی یک بار از طریق مسابقه به عمل آید لذا برای اجرای صحیح این منظور لازم است که:

۱. به کلیه واحدهای ثبتی تابعه آن منطقه دستور دهند، احتیاجات حوزه ثبتی خود راجع به دفاتر ازدواج و طلاق را دقیقاً بررسی و مراتب را به منطقه ثبتی متبوع اعلام یا منطقه احتیاجات گزارش شده را قبل از پایان فروردین ماه هر سال به سازمان ارسال دارند و با این کیفیت از پیشنهاد سردفتری ازدواج و طلاق که نام اشخاص جز در مورد اقلیت‌های مذهبی (مسیحی، زرتشتی، کلیمی) خودداری نمایند ضمناً در مورد پیشنهاد فاصله نزدیک‌ترین دفترخانه و آمار کارکرد آخرین سال و جمعیت محل را مورد نظر قرار دهند.

۲. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور پس از وصول گزارش‌های مذکور از طریق انتشارات آگهی در روزنامه‌های کثیرالانتشار تهران و مرکز هر استان یا به هر طریق ممکن دیگر از متقاضیان برای ثبت نام و شرکت در آزمون سردفتری ازدواج و طلاق دعوت به عمل خواهد آمد.

۳. برای جلوگیری از بروز هرگونه اشکال در انجام امر لازم است به سران دفاتر ازدواج و طلاق آن منطقه اخطار نمایند تا از درخواست تغییر محل دفترخانه خود از حوزه مربوطه به حوزه دیگر خودداری و ادارات و مناطق ثبتی نیز در آینده از ارسال این قبیل درخواست‌ها و پیشنهادات خودداری نمایند. (بخشنامه شماره ۳۱۴۷/۱۰-۶۷/۵/۲۲)

مهر و تابلو دفاتر ازدواج و طلاق - بند ۱۴۶

الف - مهرها و تابلوهای دفاتر ازدواج و طلاق باید طبق نمونه تصویبی سازمان ثبت باشد و سردفتران ازدواج و طلاق حق دخل و تصرف در آن را ندارند و باید در کلیه اوراق شماره و محل دفترخانه و نام و مشخصات کامل سردفتر چاپ شود. (بند ۲۱۱ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۱۳۹۹ اصلاح شده).

ب - پیرو بندهای ۲ و ۱۴۶ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهرماه ۱۳۶۵ نظر به اینکه بر طبق گزارش‌های واصله بعضی از سردفتران اسناد رسمی و ازدواج و طلاق از مهرهای ژلاتینی و یا مهرهایی که دارای تیترا و علائم مختلف است استفاده می‌نمایند؛ لذا بدین وسیله مقرر می‌دارد که کلیه دفاتر مزبور منحصراً از یک مهر پرسی طبق نمونه تصویبی اداره کارپرداز سازمان ثبت که به دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق تحویل گردیده استفاده نمایند؛ همچنین ادارات ثبت مکلفند به تعداد دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق حوزه تابع فوراً نسبت به درخواست مهرهای جدید و سپس اعاده مهرهای فعلی از طریق آن اداره کل اقدام نمایند؛ ضمناً حفظ و نگهداری مهرهای تحویلی به عهده سردفتران است و هرگونه اهمال در این رابطه موجب مسئولیت آنان خواهد بود اقتضا دارد مراتب را به کلیه واحدهای ثبتی و دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق حوزه تابعه ابلاغ و در صورت تخلف نسبت به معرفی سردفتر مربوطه اقدام گردد. (بخشنامه شماره ۵۵۸۱/۳۴/۱ مورخ ۸۱/۲/۲۴ سازمان ثبت)

تهیه دفاتر ازدواج و طلاق از واحدهای ثبتی - بند ۱۴۷ - سردفتران ازدواج و طلاق، هر حوزه ثبتی در موقع خرید دفتر جدید باید دفتر تمام‌شده را به مسئول فروش دفتر ارائه نمایند دفتر جدید پس از ملاحظه دفتر تمام‌شده تحویل خواهد شد. (بند ۲۱۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۱۳۹۹)

نحوه ثبت شماره مسلسل قبالة ازدواج و طلاق در دفتر - بند ۱۴۸ - سردفتران ازدواج و طلاق مکلفند شماره مسلسل چاپی قبالة‌های ازدواج و طلاق را که طبق ماده چهارده نظام‌نامه دفتر ثبت ازدواج باید به ذی‌نفع بدهند با قید تاریخ در ستون ملاحظات ثبت مربوطه قید و امضاء نمایند. (بند ۲۱۴ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۱۳۹۹ اصلاح شده)

قید مراتب عدم ثبت در دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق - بند ۱۴۹. سردفتران اسناد رسمی و ازدواج و طلاق هر روزی که سندی ثبت نکرده‌اند، آخر وقت همان روز باید مراتب را در دفتر قید و امضاء کنند. (بند ۲۱۲ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ اصلاح شده)

✓ نحوهٔ اقدام سردفتران اسناد رسمی در مورد روزهایی که سندی ثبت دفتر نشده، این است که بایستی عدم ثبت سند را در دفتر قید و امضاء نمایند.

✓ وظیفهٔ سردفتران ازدواج و طلاق در پایان روزی که سند ثبت نکرده‌اند، آخر همان روز، عدم ثبت سند را در دفتر قید و امضاء کنند.

فهرست وقایع - بند ۱۵۰. سردفتران ازدواج و طلاق مکلفند پرسش‌نامه‌های تسلیمی اداره ثبت احوال را با کسب اطلاع و پرسش از زوجین، تکمیل هم‌زمان با تسلیم اعلامیه به اداره مزبور تسلیم نمایند. (بند ۲۱۵ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

عدم تعلق حق الثبت به سند نکاحیه - بند ۱۵۱.

الف - چون به موجب مادهٔ ۲ قانون ازدواج نسبت به مهریه در تنظیم سند نکاحیه حق الثبت تعلق نمی‌گیرد، لذا نسبت به اقرارنامه‌های وصول آن هم اخذ حق الثبت به مأخذ مقرر در سند مورد ندارد.

ب: رأی شمارهٔ ۸۷/۵۱۶/۵ مورخ ۸۸/۶/۲۴ (دادنامهٔ شمارهٔ ۴۸۸ مورخ ۸۸/۶/۱۵) هیأت عمومی دیوان عدالت اداری (روزنامه رسمی شماره ۱۸۸۰۹ مورخ ۸۸/۷/۵) به شرح نظریهٔ شماره ۳۰/۸۸/۳۵۰۷۹ مورخ ۱۳۸۸/۵/۱۲ فقهای محترم شورای نگهبان «مهریهٔ شرعی همان است که در ضمن عقد واقع شده است و ازدیاد مهر بعد از عقد شرعاً صحیح نیست و ترتیب آثار مهریه بر آن خلاف موازین شرع شناخته شد.» بنابراین جزء (ب) از قسمت ۱۵۱ بخشنامه‌های ثبتی که نتیجتاً مبین امکان افزایش مهریه به شرط تنظیم سند رسمی است، مستند به قسمت دوم اصل ۱۷۰ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و مادهٔ ۴۱ قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۸۵ ابطال می‌شود.

اقرار به وصول یا انتقال صدق - بند ۱۵۲. در کلیهٔ موارد انتقال صدق و نیز در مورد اقرار به وصول صدق که در غیر دفتر ازدواج مربوطه صورت می‌گیرد، باید بدو بقی حق زوجه از دفتر ازدواج مربوطه استعلام شود. همچنین است در مورد ثبت طلاق خلع و مبرات که پس از ثبت انتقال به شرح بالا مراتب بایستی ظرف ۲۴ ساعت به دفتر ازدواج مربوطه اعلام و رسید اخذ شود. (بند ۲۲۱ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

صدق غیرمنقول - بند ۱۵۳. در مورد صدق غیرمنقول باید قبلاً وضعیت ملک از ثبت محل استعلام شود با وصول پاسخ و نبودن اشکال اقدام به ثبت واقعه گردد. اگر سردفتر دارای دفتر اسناد رسمی باشد بایستی عین قبالة را مانند سند رسمی در دفتر اسناد رسمی ثبت و امضاء کند وگرنه قبالة را به نزدیک‌ترین دفتر اسناد رسمی بفرستد تا سردفتر آن را عیناً در دفتر اسناد رسمی ثبت و امضاء کرده و در ظهر قبالة شماره و تاریخ ثبت دفتر را ذکر و امضاء نماید؛ سپس خلاصهٔ مربوطه را برابر مقررات به ثبت محل بفرستد. برای ثبت واقعهٔ ازدواج و طلاق در دفتر اسناد رسمی به شرح بالا باید هزینهٔ قانونی ثبت هم ارسال شود به هر حال تسلیم قبالة به متعاقبین قبل از ثبت آن در دفتر اسناد رسمی به شرح فوق ممنوع می‌باشد. (بند ۲۰۵ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

✓ در صورتی که ثبت صدق غیرمنقول از طرف دفتر ازدواج به دفتر اسناد رسمی احواله شود؛ سردفتر اسناد رسمی عیناً در دفتر اسناد رسمی ثبت و امضاء کرده و در ظهر قبالة، شماره و تاریخ ثبت دفتر را ذکر و امضاء می‌نماید.

✓ در ثبت صدق غیرمنقول عین قبالة ازدواج در دفتر اسناد رسمی ثبت می‌شود.

بُردن دفتر به جلسه عقد - بند ۱۵۴. صاحبان دفاتر ازدواج و طلاق در صورتی که در مجالس عقد حاضر می‌شوند باید دفتر ازدواج را با خود همراه ببرند که زوجین و معرفین و شهود در همان جلسه دفتر را امضاء نمایند. (بند ۱۸۸ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

دادن رونوشت توسط دفاتر ازدواج و طلاق - بند ۱۵۵. رونوشت‌هایی که به تقاضای ذی‌نفع (به) وسیلهٔ صاحبان دفاتر ازدواج و طلاق تهیه می‌شود باید هزینهٔ قانونی آن به صندوق ثبت محل پرداخت شود. (بند ۱۹۳ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ اصلاح شده).

ثبت سند - صدور اجرائیه - بند ۱۵۶. دفاتر ازدواج و طلاق مکلفند در موقع ثبت سند مشخصات و نشانی کامل زوجین و شهود و معرفین را به طور صریح و خوانا قید نمایند و همچنین در هنگام صدور اجرائیه و اخطاریه نیز بایستی مشخصات کامل و نشانی صریح طرفین را قید نمایند. (بند ۲۰۹ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

امضاء ثبت و قبالة در مورد نکاح با اجازهٔ ولی - بند ۱۵۷. در مواردی که اجازهٔ ولی زوجه ضرورت دارد، بایستی ولی زوجه، ثبت دفتر و قبالة ازدواج را امضاء نماید. (بند ۱۹۸ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

حق التحریر - بند ۱۵۸. سردفتران ازدواج و طلاق مکلفند علاوه بر صدور و تسلیم قبض حق التحریر مبلغ دریافتی را در ظهر قبالة نیز قید و امضاء نمایند. (بند ۲۰۱ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

ثبت بذل و رجوع - بند ۱۵۹. در مورد بذل و رجوع بما بذل باید مراتب در ستون شرح طلاق ثبت مربوطه و طلاق‌نامه قید و جریان امر را به دفتر ازدواج و دفتر رسمی مربوطه و زوج اعلام نمایند.

✓ در مورد بذل و رجوع به‌مابذل، وظیفهٔ سردفتر طلاق این است که در ستون شرح طلاق ثبت مربوطه و طلاق‌نامه قید و جریان به دفتر ازدواج و دفتر اسناد مربوطه و زوج اعلام نمایند.

✓ دفاتر ازدواج و طلاق باید واقعهٔ طلاق، رجوع و ازدواج را به ثبت احوال طبق نمونهٔ مربوطه اعلام دارند.

اقرار به رجوع به‌مابذل - بند ۱۶۰. در مورد رجوع زوجه به آنچه بذل کرده می‌تواند مراتب را به موجب سند رسمی اعتراف نماید در این صورت سردفتر تنظیم‌کنندهٔ سند مکلف است ظرف مدت ۲۴ ساعت رونوشت اداری سند را به دفتر طلاق مربوطه ارسال دارد، همچنین است در مورد هر اعتراف و یا توافق رسمی طرفین نسبت به واقعهٔ ازدواج ثبت شده در دفتر اسناد رسمی و دفتر ازدواج.

منع ثبت وقایع جدید در دفاتر - بند ۱۶۱. سردفتران ازدواج و طلاق که کفالت دفاتر دیگر به آنها واگذار و سوابق تحویل می‌شود نباید واقعهٔ جدیدی را در دفاتر مزبور

ثبت نمایند. (بند ۱۸۶ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ اصلاح شده)

خط و نگارش - بند ۱۶۲. صاحبان دفاتر ازدواج و طلاق نیز باید در تحریر دفاتر و اوراق از جوهرهای ثابت استفاده کنند که قابل تغییر و زوال نباشد. (بند ۱۸۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹)

استفاده از قبوض اقساطی - بند ۱۶۳. در مواردی که ضمن عقد ازدواج و اجرای طلاق بین زوج و زوجه قراردادی بسته می‌شود که وجهی به طور اقساطی تأدیه شود سردفتران مکلفند برای پرداخت اقساط از قبوض اقساطی رسمی مانند سایر اسناد رسمی استفاده نمایند. (بند ۱۹۰ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

حکم دادگاه در باره سن - بند ۱۶۴. در مواردی که سن شخصی طبق حکم قطعی دادگاه اصلاح شود، ملاک حکم دادگاه می‌باشد و باید سن مندرج در شناسنامه در متن سند قید و موضوع حکم توضیح داده شود. (بند ۱۹۱ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

خروج از حوزه مأموریت - بند ۱۶۵. صاحبان دفاتر ازدواج و طلاق حق ندارند بدون کسب اجازه قبلی از ثبت محل از حوزه مأموریت خود خارج شوند. (بند ۱۹۲ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

شمول مواد ۵۳ و ۵۴ قانون ثبت نسبت به سران دفاتر ازدواج و طلاق - بند ۱۶۶. ماده ۵۳ و ۵۴ قانون ثبت شامل سردفتران ازدواج و طلاق نیز می‌باشد. (بند ۱۹۴ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

مشخص نبودن تاریخ تولد در ورقه هویت - بند ۱۶۷. در موردی که روز و ماه تولد در ورقه هویت قید نشده تاریخ تولد اول مهرماه همان سال محسوب خواهد شد. (بند ۱۹۶ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹)

دعوی فوت شوهر - بند ۱۶۸. ادعای فوت شوهر بدون قید در شناسنامه مسموع نیست، باید مدعی به اداره ثبت احوال راهنمایی شود، مگر آنکه فوت شوهر طبق مدارک قانونی از قبیل گواهی حصر وراثت و غیره محرز باشد. (بند ۲۰۳ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

بذل غیر منقول - بند ۱۶۹.

الف - در مورد بذل صدق غیر منقول باید وضعیت ملک از ثبت محل استعلام و پس از رسیدن پاسخ و نبودن اشکال اقدام به ثبت کنند.

ب - در مورد بذل صدق غیر منقول سردفتر طلاق باید مواد ثبت دفتر را به دفتر اسناد رسمی که قبالة ازدواج را ثبت کرده بفرستد تا مراتب را برابر مقررات ثبت و خلاصه آن را به ثبت محل ارسال دارند.

ج - اگر مال غیر منقول دیگری مورد بذل باشد باید مانند قبالة ازدواج عیناً طبق مقررات در دفتر رسمی ثبت و خلاصه آن را به ثبت محل بفرستد.

د - در مواردی که ملک بذل می‌شود سردفتر نمی‌تواند قبل از انقضاء عده سند انتقالی را ثبت نماید. (بند ۲۰۶ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

عدم رسمیت قبالة‌های عادی ازدواج و طلاق و نحوه رسمیت دادن به آنها - بند ۱۷۰. قبالة‌های عادی ازدواج و طلاق قابل ثبت در دفتر ثبت ازدواج و طلاق نمی‌باشد، ولی زوجین می‌توانند برای رسمیت دادن به آنها مواد ۶۶ و ۶۸ اصلاحی آیین‌نامه قانون ثبت احوال به یکی از دفاتر اسناد رسمی مراجعه و طبق ضوابط اقرارنامه لازم در خصوص مورد تنظیم نمایند. (بند ۲۰۴ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ اصلاح شده)

شرایط تنظیم اقرارنامه زوجیت - بند ۱۷۱. با توجه به مقررات قانونی، هرگاه شناسنامه زوج و مدارک تسلیمی دیگر دلالت کند که زوج همسر دیگری ندارد و این معنی مورد تأیید زوجه هم قرر گیرد ثبت اقرارنامه رسمی طبق ماده ۶۸ اصلاحی مصوب سال ۱۳۵۰/۱۲/۲۳ آیین‌نامه قانون ثبت احوال بلاشکال است و باید در متن سند اعتراف طرفین به اینکه زوج همسر دیگر ندارد نیز تصریح و قید گردد. (بند ۲۵۵ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹ اصلاح شده)

ثبت نکاح منقطع و بذل مدت - بند ۱۷۲. در مورد نکاح منقطع و بذل مدت چون طلاق مطابق قانون مدنی مخصوص نکاح دائم است، بنابراین بذل مدت که مخصوص نکاح منقطع است محتاج به گواهی عدم امکان سازش از دادگاه نمی‌باشد.

ارسال پاسخ مقامات رسمی - بند ۱۷۳. سردفتران ازدواج و طلاق مکلفند پاسخ‌نامه‌ها و مکاتبات مقامات رسمی را فوراً بدهند. (بند ۲۱۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹)

قبالة ازدواج و طلاق - بند ۱۷۴. واحد فروش اوراق مالی سازمان ثبت و همچنین ادارات ثبت شهرستان‌ها مکلفند عقدنامه و طلاق‌نامه را با تعیین شماره مسلسل چاپی و پس از ثبت آن در دفتر مخصوص به خود سردفتران ازدواج، و طلاق از طرف آنها بفروشند. چنانچه در موقع تحریر این برگ‌ها در دفاتر مزبور دفترچه باطل گردد، باید لاشه آن را عیناً به واحد فروش مربوطه در مرکز و به حسابداری ثبت مربوطه در شهرستان‌ها تحویل نمایند. (بند ۲۱۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹ اصلاح شده)

وظیفه سردفتران ازدواج و طلاق در مورد فهرست و آمار شناسنامه‌های مخدوش - بند ۱۷۵. صاحبان دفاتر ازدواج و طلاق باید رعایت مقررات را کرده و در تنظیم فهرست و آمار دقت نمایند که تمام ستون‌های آن پُر شده و نقصی نداشته باشد و اگر شناسنامه مخدوش یا ناخوانا برخورد نمودند از ثبت واقعه خودداری و صاحب شناسنامه را برای تعویض آن به اداره ثبت احوال راهنمایی نمایند. (بند ۱۹۵ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی اصلاح شده تا آخر سال ۴۹)

اعلامیه - بند ۱۷۶. دفاتر ازدواج و طلاق مکلفند با رعایت ماده ۳۱ قانون ثبت احوال هر ۱۵ روز یکمرتبه وقایع ازدواج و طلاق و رجوع را که در دفاتر به ثبت میرسد طبق نمونه به نزدیکترین بخش ثبت احوال تحویل و رسید اخذ نمایند. بند ۲۱۶ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ اصلاح شده

وضع دفاتر ازدواج و طلاق بعد از تعلیق یا انفصال صاحب دفتر - بند ۱۷۷. هر یک از صاحبان دفاتر که معلق و منفصل یا برکنار می‌شوند، شخصاً و در صورت فوت سردفتر وارث آنها مکلف هستند که پس از وصول ابلاغ تعلیق یا انفصال و همچنین فوت سردفتر به هیچ وجه مداخله و تصرفی در دفاتر و اوراق مربوطه به آن ننمایند و کلیه سوابق را طبق صورت‌مجلس به کفیل یا کسی که از طرف ثبت متبوعه تعیین می‌شود تحویل نمایند. (بند ۱۸۵ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

تفہیم شروط مندرج در نکاحیه به زوجین - بند ۱۷۸. در رابطه با نکاحیه‌های جدید که متن آن به تصویب شورای عالی قضایی رسیده است، لازم است به کلیه

دفاتر ازدواج و طلاق سراسر کشر ابلاغ نمائید که تکلیف شرعی و قانونی دارنده قبل از انشاء عقد ازدواج یک شروط مندرج در نکاحیه را برای زوجین قرائت و تفهیم و هر شرطی که مورد توافق زوجین قرار گرفت ذیل آن را امضاء نمایند و سردفتران ازدواج مکلفند شروط مورد توافق را ضمن عقد نکاح ایجاب نمایند و لازم است قبل از اجرای صیغه عقد به زوجین تذکر دهند که قبول شروط مندرج در نکاحیه الزامی نیست و منوط به توافق قبلی طرفین است. ضمناً متذکر می‌گردد تخلف از این دستور موجب تعقیب انتظامی خواهد شد. (بخشنامه شماره ۱۰۲۲۰/۱۰-۶۲/۱۱/۳۰- براساس نامه شماره ۵۳۵۴۱/۱- ۵۲/۱۱/۱۷- شورای عالی قضایی)

ابلاغ واقعی اخطار به زوجه - بند ۱۷۹- با توجه به شکوائیه‌هایی که به اینجانب واصل شده و تذکر دادستان محترم کل کشور و با در نظر گرفتن جهات شرعی و احتیاط مقتضی است به دفاتر ازدواج و طلاق بخشنامه شود که لزوماً ابلاغ اخطاریه‌ها واقعی باشد، نه قانونی و از حالت زن مطلقه اخبار شود تا خدای نکرده خلاف شرعی انجام نگیرد. (بخشنامه شماره ۲۸۲۳/۱۰-۶۳/۴/۳)

فصل نهم - ازدواج با اتباع خارجی

عدم اخذ و ارسال شناسنامه و گذرنامه بانوان ایرانی و مردان خارجی موقع ثبت واقعه ازدواج آنها - بند ۱۸۰- مقتضی است به کلیه دفاتر ازدواج تابعه ابلاغ نمایند تا اطلاع بعدی از اخذ و ارسال شناسنامه و گذرنامه ایرانی بانوان ایرانی که با مردان خارجی ازدواج می‌نمایند صرف‌نظر و پس از انجام تشریفات مربوطه به ثبت ازدواج نسبت به استرداد مدارک شناسایی اینگونه متقاضیان اقدام لازم معمول و فقط نسبت به ارسال خلاصه واقعی ازدواج تنظیمی آنان به ضمیمه پروانه ازدواج به شهربانی کشور (اداره اقامت بیگانگان) در مرکز و به شهربانی‌های محل در شهرستان‌ها اقدام مقتضی به عمل آورند بدیهی است مورد مذکور شامل حال بانوان خارجی که با مردان ایرانی ازدواج می‌نمایند به استناد بند ۶ از ماده ۹۷۶ قانون مدنی کتاب تابعیت به تابعیت دولت ایران مفتخر می‌شوند نبوده و روش کنونی مبنی بر اخذ و ارسال مدارک شناسایی بانوان خارجی پس از ثبت ازدواج کماکان به قوت خود باقی است. (بخشنامه شماره ۱۳۹۲۱/۲- ۵۴/۱۱/۲۲- اصلاح شده)

پروانه اقامت - بند ۱۸۱- در مواردی که یکی از زوجین تبعه بیگانه است، بایستی علاوه بر گذرنامه، پروانه اقامت معتبر از شهربانی در دست داشته باشد و مهر اقامت سه ماه یا بیشتر که در گذرنامه این قبیل اشخاص زده می‌شود نمی‌تواند پروانه اقامت برای ازدواج محسوب گردد. (بند ۲۲۹ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

تشریفات بعد از ثبت ازدواج زنان خارجی با ایرانیان - بند ۱۸۲- پس از ثبت ازدواج نسوان خارجی با اتباع ایرانی گذرنامه خارجی و جواز اقامت نسوان خارجی را که به عقد ازدواج اتباع ایران درآمده‌اند اخذ و به ضمیمه اعلامیه حاکی از مراتب ذیل: ۱- تاریخ وقوع ازدواج با قید شماره و تاریخ و محل صدور عقدنامه ۲- اسم و نام خانوادگی زوجه قبل از ازدواج با اسم پدر و شماره و تاریخ و محل صدور گذرنامه و جواز اقامت او ۳- تابعیت زوجه قبل از ازدواج ۴- اسم و نام خانوادگی و اسم پدر زوج و تاریخ و شماره و محل صدور شناسنامه او ۵- محل سکونت زوجین. به وسیله ثبت محل به اداره کل شهربانی در مرکز و شهربانی‌های مربوطه در ولایات ارسال دارند تا موافق مقررات اقدام نمایند. (بند ۴۱۴ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

اسناد تنظیم شده در خارج - لزوم رؤیت جواز اقامت - بند ۱۸۳- هرگاه یکی از زوجین بیگانه باشد پیش از دیدن جواز اقامت نباید عقد واقع شود. کسی که جواز اقامت ندارد به اداره ثبت اطلاع دهد تا وسیله شهربانی برای رسیدگی به علت نداشتن جواز اقدام شود. مهر اقامت سه ماهه یا بیشتر که در گذرنامه زده می‌شود نمی‌تواند پروانه اقامت برای ازدواج محسوب گردد. (بند ۴۰۶ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹).

تشریفات ثبت ازدواج مرد غیرایرانی با زن ایرانی - بند ۱۸۴- با توجه به ماده ۱۰۶۰ قانون مدنی و آیین‌نامه زناشویی بانوان ایرانی با اتباع بیگانه و مقررات ماده ۱۷ قانون ازدواج یا بانوان ایرانی بدون کسب اجازه از وزارت کشور مبادرت به ثبت ازدواج ننمائید. و شماره و تاریخ اجازه‌نامه را در ستون ملاحظات دفتر ازدواج قید کرده و از درج موضوع عقد در گذرنامه خودداری نمائید. (بند ۴۱۱ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

تشریفات بعد از ثبت ازدواج زنان ایرانی با اتباع خارجه - بند ۱۸۵- در مورد ازدواج زنان ایرانی با بیگانگان پس از رعایت مقررات ماده ۱۷ قانون ازدواج و وقوع عقد و ثبت در دفتر ازدواج باید اعلامیه حاکی از مراتب ذیل:

۱. اسم و نام خانوادگی
۲. تابعیت زوج.
۳. نمره گذرنامه زوج و محل صدور آن.
۴. نمره جواز اقامت و اظهارنامه زوج و محل صدور آن (اظهارنامه اتباع خارجه در صفحه اول جواز اقامت آنها مندرج است).
۵. نمره و محل صدور اجازه‌نامه ازدواج که طبق ماده ۱۷ قانون به عمل آمده.
۶. جایگاه زوج و زوجه.
۷. نمره ورقه هویت زوج و محل صدور آن. به وسیله ثبت محل به شهربانی محل ارسال دارند تا شهربانی مطابق مقررات اقدام و مراتب را به دفتر ثبت احوال اطلاع دهد. (بند ۴۱۵ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

مقررات ثبت ازدواج کارکنان وزارت امور خارجه و نیروهای مسلح با بانوان خارجی - بند ۱۸۶- سردفتران ازدواج بایستی از ثبت واقعه ازدواج کارمندان وزارت امور خارجه با زنان بیگانه خودداری و نسبت به ثبت واقعه ازدواج افسران و کارمندان نیروهای مسلح کسب مجوز نمایند. (بند ۴۱۲ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

ثبت ازدواج اتباع ایتالیا - بند ۱۸۷- در صورت ثبت ازدواج اتباع ایتالیا با اتباع دولت ایران یک برگ رونوشت از سند ازدواج با سایر مدارک به اداره اقامت بیگانگان در شهربانی کل کشور ارسال دارند. (بند ۴۱۶ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

احراز مجرد بودن زن خارجی - بند ۱۸۸- در مورد ازدواج زنان غیرایرانی با ایرانی باید مجرد بودن زن احراز شود. (بند ۴۰۷ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

فصل دهم - طلاق و رجوع

ثبت طلاق و اعلام به دفتر ازدواج - بند ۱۸۹. سردفتران طلاق مکلفند به محض ثبت واقعه و تکمیل دفتر و طلاق‌نامه رونوشت اداری ثبت دفتر را به دفترخانه‌ای که واقعه ازدواج را ثبت کرده بفرستد که سردفتر ازدواج موضوع را در ستون ملاحظات ثبت مربوطه قید نماید. (بند ۲۰۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۱۳۹۰) **عدم تأخیر اجرای حکم دادگاه در مورد ثبت واقعه طلاق - بند ۱۹۰.** به طوری که مشاهده می‌شود بعضی از سردفتران طلاق، ثبت واقعه طلاق را موقوف به پرداخت نیم عشر اجرایی مربوط به مهریه که برای وصول آن اجرائیه صادر شده است می‌نمایند و حال آنکه هیچ گونه ارتباطی بین ثبت واقعه طلاق و وصول نیم عشر نمی‌باشد (زیرا اجراء خود مکلف به وصول حقوق دیوانی است) بنابراین، پرسش از اجرای ثبت اسناد راجع به ختم پرونده اجرایی و بالتیجه تأخیر در اجرای دستور دادگاه صالحه مجوزی ندارد، تخلف از این دستور موجب تعقیب انتظامی سردفتر متخلف خواهد شد.

ازدواج مطلقه رجعیه - بند ۱۹۱. در مورد ازدواج زنی که به طلاق رجعی مطلقه شده باشد صاحب دفتر ازدواج باید قبلاً از دفتر طلاق استعلام و در صورت عدم رجوع زوج و نبودن مانع دیگر مبادرت به ثبت ازدواج نماید. (بند ۱۹۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۱۳۹۰)

رجوع بمابذل - بند ۱۹۲. در مورد رجوع زوجه به مورد بذل مراتب را در طلاق‌نامه و ستون ملاحظات ثبت دفتر قید و امضاء نموده، مراتب را فوراً ضمن اخطار به زوج اطلاع دهند. (بند ۲۰۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۱۳۹۰)

اجرای صیغه طلاق - بند ۱۹۳. سردفتران طلاق باید برای اجرای صیغه طلاق، وقت تعیین نمایند که اجرای صیغه و امضاء شهود و عدلین و سایر تشریفات لازم در یک جلسه انجام می‌شود.

احراز وجود شرایط صحت طلاق - بند ۱۹۴. برای احراز وجود شرایط صحت طلاق در صورت امکان حضور زوجه بایستی به آدرس مندرج در سند نامبرده اخطار شود که ظرف پنج روز پس از رؤیت اخطاریه حضور به هم رسانند مگر اینکه دلائلی بر عدم امکان حضور زوجه از طرف زوج ارائه شود. اقامت زوجه در خارج از حوزه محل دفترخانه مانع صدور اخطار نیست، زوجه می‌تواند نماینده معرفی یا مطالب خود را کتباً اعلام دارند. (بند ۲۰۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۱۳۹۰)

نحوه ثبت طلاق با توافق زوجین - بند ۱۹۵.

۱. به منظور جلوگیری از اقدامات و تخلفات بعضی سردفتران طلاق که عمل آنها در عدم رعایت مقررات قانونی موجب شکایت می‌شود مراتب ذیل را متذکر می‌گردد. رعایت آن مورد تأکید است. در مورد تخلف و عدم توجه سردفتر بلافاصله طبق ضوابط قانونی تحت تعقیب انتظامی واقع خواهد شد.
۲. طبق تبصره ۲ از ماده ۳ لایحه قانونی دادگاه مدنی خاص مصوب ۵۸/۷/۸ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران که مقرر داشته: «... موارد طلاق همان است که در قانون مدنی و احکام شرع مقرر گردیده ولی در مواردی که شوهر باستناد ماده ۱۱۳۳ قانون مدنی تقاضای طلاق می‌کند دادگاه بدو حسب آیه کریمه: «وَإِنْ خِفْتُمْ شِقَاقَ بَيْنِهِمَا فَابْتَغُوا حَكْمًا مِنْ أَهْلِهِ وَحَكْمًا مِنْ أَهْلِهَا إِنْ بَرِدَا إِصْلَاحًا يَوْفِقِ اللَّهُ بَيْنَهُمَا إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلِيمًا خَبِيرًا» اجراء طلاق و ثبت در دفتر رسمی طلاق موقوف به صدور اجازه از دادگاه خاص مدنی است و بدون صدور اجازه مزبور هیچ سردفتر طلاق حق ثبت طلاق را ندارد.
۳. در موردی که زوجین در دفتر طلاق حضور به هم رسانند و درخواست طلاق مبنی بر توافق آنها باشد تسلیم توافق‌نامه رسمی تنظیمی در دفتر اسناد رسمی ضروری نیست؛ ولی باید توافق از زمان مراجعه تا لحظه اجراء طلاق بدون تردید و تزلزل یکی از طرفین ثابت و محقق باشد و تا اتمام تشریفات طلاق در توافق آنان تزلزل حادث نشده باشد، چون در غیر اینصورت با زوال توافق قبلی مراجعه به دادگاه مدنی خاص بر مبنای قانون مصوب شورای انقلاب ضروری و بدون اجازه دادگاه اجراء طلاق تخلف از قانون است و در هر حال توافق کامل و قطعی زوجین در لحظه اجراء طلاق باید برای سردفتر محرز و مسلم و ثابت باشد و این موضوع لازم است در دفتر منعکس گردد و به امضاء زوجین و معرفیین برسد.
۴. در مواردی که برای اعلام توافق حضور زوجه متعسر و یا غیرممکن باشد علاوه بر دریافت اقرارنامه رسمی سردفتر بدون دلائل و مدارک کافی که عدم امکان حضور زوجه را اثبات نماید حق ثبت طلاق را ندارد و غیرممکن بودن حضور زوجه باید مورد تصدیق و گواهی شهود هم باشد و این امر باید در طلاق‌نامه درج و به امضاء شهود برسد. (رعایت مراتب مرقوم در بند ۲ و ۳ این بخشنامه و لزوم حضور زوجه به منظور احراز قطعی و بی‌تردید حصول توافق و عدم انصراف زوجین و در نتیجه وسیله احراز عدم لزوم مراجعه به دادگاه مدنی خاص است).
۵. اجراء صیغه طلاق و ثبت آن به محض مراجعه و خودداری سردفتر از اصلاح ذات‌البین و تعجیل و شتاب‌زدگی وی در اجراء صیغه طلاق و ثبت آن در واقع نشانه سودجویی سردفتر و بی‌اعتنایی او به سرنوشت خانواده‌ها و دلیل معتبر بر زوال صلاحیت اخلاقی و موجب تعقیب فوری او خواهد بود و چون باید بین اولین مراجعه و تاریخ اجراء و ثبت طلاق فاصله متعارف وجود داشته باشد هرگاه اختلاف زوجین مرتفع نشود و مطلقه شدن زوجه از طریق رأی دادگاه مدنی خاص و یا حصول توافق اجتناب ناپذیر باشد باید تاریخ اولین مراجعه و تاریخ اجراء طلاق در دفتر و طلاق‌نامه درج شود و رعایت این فاصله به امضاء شهود و معرفیین برسد و محرز نماید که در اولین مراجعه طلاق واقع نشده باشد و در هر حال این دو تاریخ نباید هم‌زمان باشد بلکه باید با فاصله معقول و متعارفی باشد که رفع شقاق و اختلاف و حصول وفاق بین زوجین را ممکن سازد.
۶. اجراء طلاق و ثبت آن در حالت هیجان و اختلافات سطحی و زودگذر زوجین که بعداً موجب پشیمانی آنها و پریشانی خانواده‌ها و تغییر مقدرات و سرنوشت زندگی فرزندان آنها می‌شود اکیداً ممنوع است و باید طلاق در حالت عادی و آرامش و مرتفع شدن اختلافات سطحی و جزئی صورت گیرد.
۷. در مواردی که جمیع شرایط طلاق موجود و اجراء آن اجتناب ناپذیر باشد با منظور داشتن و اعمال دستورهای فوق سردفتر باید ترتیب حضانت و نگهداری و سرپرستی و تعلیم و تربیت معیشت فرزند یا فرزندان را بر مبنای مقررات مدنی به طرفین تفهیم نماید و هر ترتیب دیگری را که برحسب توافق و رضایت بین خود مقرر داشته‌اند باید به نحو صریح و واضح مشخص و در طلاق‌نامه ثبت و درج شود و به امضاء برسد. (اصلاحی بخشنامه‌های شماره ۵۸-۱۱۳۸۳/۱۰ و ۵۸-۱۰۵۴۰/۱۰ و ۵۸/۱۱/۱۴)

فصل یازدهم - گواهی پزشکی

لزوم ارائه گواهی پزشک - بند ۱۹۶-

الف - نقاطی که آگهی وزارت دادگستری بر لزوم ارائه گواهی پزشک مربوطه به امراض ساریه مهم قبل از ازدواج منتشر گردیده سردفتران متخلف از ماده ۲ قانون مذکور را به دادسرای محل معرفی کنید تا طبق ماده چهار همان قانون با ایشان رفتار نمایند، سازمان ثبت را هم از نتیجه اقدام مستحضر کنید.

ب - اسامی پزشکان صالح برای صدور گواهی تندرستی نامزدان ازدواج در هر حوزه، همان است که در آگهی وزارت دادگستری قید شده است.

ج - امراض ساریه مهم (سوزاک - سفلیس - شانکر نرم - نیکلافادر) می‌باشند. (بند ۲۲۶ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

گواهی پزشک در مورد اتباع ایرانی مقیم خارج کشور - بند ۱۹۷- چون برخی از افراد تبعه دولت که در خارج از کشور اقامت دارند به کسانی که مقیم کشور هستند وکالت می‌دهند نسبت به انجام تشریفات قانونی ثبت ازدواج آنها در نقاطی که قانون لزوم ارائه گواهی نامه پزشک قبل از ازدواج اجراء شده اقدام کنند از لحاظ اینکه ثبت ازدواج چنین اشخاصی از جهت ارائه گواهی نامه قانونی مواجه با اشکال نگردد طبق نامه شماره ۷۹۰/۸ - ۴۴/۳/۲۴ اداره کل مبارزه با بیماری‌های واگیر وزارت بهداشت موافقت نموده که ذی‌نفع از مراجع صلاحیت‌دار نداشتن امراض مسریه لازم که در مورد تأیید کسولگری ایران قرار گرفته باشد تحصیل و به پزشکان مجاز محل ثبت ازدواج تسلیم نمایند که بر طبق آن گواهی نامه صادر گردد. (بند ۲۲۸ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ اصلاح شده)

فصل دوازدهم - بازرسی دفاتر ازدواج و طلاق

نحوه بازرسی دفاتر ازدواج و طلاق - بند ۱۹۸- رؤسای هر حوزه ثبتی مکلفند دفاتر ازدواج و طلاق مقرّ اداره را اعم از اسناد رسمی و ازدواج و طلاق اقلاً ماهی یک بار و دفاتر خارج از مقرّ اداره را حداقل هر شش ماه یک مرتبه شخصاً یا به وسیله بازرس یا کارمند مطلع و مورد اعتماد طبق فرم‌های پیوست ارسالی بازرسی نمایند و لازم است در تنظیم صورت‌مجلس بازرسی به نکات زیر توجه فرمایند:

۱. بازرسان موظفند کلیه نکات مندرج در فرم صورت‌مجلس بازرسی را با دقت کامل و رعایت ترتیب مقرر در فرم، یک به یک دقیقاً بررسی و در هر مورد صریحاً اظهار نظر و در صورت‌مجلس بازرسی خود قید فرمایند.
۲. در امور مالی مراقبت و دقت بیشتری معمول و صریحاً معلوم نمایند؛ سردفتر در رسیدگی‌های قبلی هم بدهی داشته یا خیر؟ و در صورت داشتن بدهی قبلی، تاریخ پرداخت آن صریحاً در صورت‌مجلس قید و مدارک مربوطه را نیز ملاحظه و گواهی نمایند.
۳. چنانچه سردفتر و دفتریار بدهکار باشند، تذکر دهند فوراً در پرداخت بدهی خود اقدام و قبض رسید حاکی از پرداخت را به بازرس مربوطه ارائه و شماره قبض را در صورت‌مجلس منعکس فرمایند.
۴. در مواردی که امور سردفتری و یا دفترکاری دفترخانه به کفالت اداره می‌شود نام و نام خانوادگی کفیل را در صورت‌مجلس ذکر نمایند.
۵. هرگاه در عمل با مسائل دیگری مواجه شدند که در فرم به آن اشاره نشده و انعکاس آن در صورت‌مجلس ضروری باشد آخر فرم در قسمت توضیحات مطلب را قید فرمایند.
۶. در کلیه مواردی که تهیه و تنظیم فهرست‌های اشاره شده در فرم صورت‌مجلس ضرورت دارد، مراقبت نمایند در هر مورد به تعداد نسخ صورت‌مجلس، فهرست تنظیم و ضمیمه هر نسخه فرمایند.
۷. صورت‌مجلس بازرسی بایستی در سه نسخه با خط خوش و خوانا و واضح و ذیل هر یک از نسخ و ضمائم آن را سردفتر و دفتریار و بازرس اعزامی با ذکر نام و نام خانوادگی و تاریخ امضاء و دو نسخه از صورت‌مجلس تنظیمی را به اداره کل ثبت مناطق ارسال فرمایند.
۸. مسئولیت اجرای دستورات بالا و نظارت در تنظیم صحیح صورت‌مجلس بازرسی بر اسامی فرم‌های پیوست «ب» مدیران کل هر منطقه ثبتی بوده که بایستی مراقبت کامل نمایند در گزارش و تنظیم صورت‌مجلس به تمام موارد مذکور در فرم جواب داده شده و به تمام ردیف‌های مندرج در آن به ترتیب به نحوی که محتاج به هیچ نوع مکاتبه و استیضاح مجدد نباشد رسیدگی قطعی و منجز به‌عمل آمده باشد.
۹. مقتضی است مدیران کل ثبت مناطق، یک نسخه از صورت‌مجلس بازرسی و ضمائم آن را برای رسیدگی و اقدامات لازم را به اداره کل امور اسناد و سردفتران ارسال فرمایند.

بخشنامه شماره ۸۷۷۹/۱۰ - ۶۴/۱۱/۷ - فرم صورت‌جلسه بازرسی دفاتر ازدواج و طلاق منضم به بخشنامه شماره ۸۷۷۹/۱۰ - ۶۴/۱۱/۷ سازمان ثبت

۱. شماره دفتر ازدواج
۲. شماره دفتر طلاق
۳. محل دفترخانه و حوزه ثبتی
۴. نام و نام خانوادگی سردفتر
۵. نام و نام خانوادگی بازرس یا بازرسان
۶. شماره / تاریخ حکم یا دستور بازرسی
۷. مرجع صدور حکم بازرسی
۸. تاریخ شروع و خاتمه بازرسی بعدد/بحروف

۹. شماره و تاریخ اولین تا آخرین سند بازرسی شده از سند شماره تاریخ تا سند شماره تاریخ
۱۰. در صورت بازرسی قبلی دفترخانه: الف - شماره / تاریخ اولین سند تا آخرین سند بازرسی شده قبلی: از سند شماره / تاریخ ب - نام و نام خانوادگی بازرس یا بازرسین قبلی
۱۱. اگر سردفتر کفالت دفترخانه‌های دیگری را نیز به عهده دارد مراتب با قید شماره دفترخانه و تاریخ کفالت ذکر شود.

الف - دفتر ازدواج

۱. به رعایت ماده ۱ نظامنامه دفتر ثبت ازدواج و طلاق، کلیه دفاتر موجود در دفترخانه مجلد بوده و تمامی صفحات آن دارای مهر و امضای نماینده دادستان می‌باشد، در تمام ثبت‌ها رعایت شماره مسلسل شده و در ظهر صفحه اول و آخر دفاتر نیز تعداد کلیه صفحات با تمام حروف قید و ممضی و ممهور می‌باشد و از این حیث اشکالی به نظر رسید / نرسید که مشخصات دفاتر ناقص و توضیحات سردفتر به شرح زیر است:
۲. با ملاحظه وقایع ثبت شده در دفاتر موجود دفترخانه: از حیث حفظ فاصله سطور و تصحیح و اضافه آنها و باقی ماندن محل سفید و ابطال محل‌های مذکور و حذف کلمات زیادی و تصحیح و اضافات دیگر رعایت مواد ۳ و ۴ و ۶ نظامنامه دفتر ازدواج و طلاق مصوب ۱۳۱۰/۷/۱۷، شده است / نشده است که مشخصات دقیق اینگونه ثبت‌ها و چگونگی نقائص و توضیحات سردفتر به شرح ذیل است:
۳. امضای ذیل ثبت‌های واقعه ازدواج ملاحظه و کنترل گردید و از این حیث رعایت ماده ۱۰ اصلاحی نظامنامه دفتر ثبت ازدواج و طلاق مصوب ۱۳۱۳ شده است / نشده است که مشخصات ثبت‌های ناقص و چگونگی امر و توضیحات آقای سردفتر به شرح زیر است:
۴. در ثبت وقایعی که با وکالت از طرف زوج یا زوجه آنها پذیرفته، ضوابط مقرر در ماده ۱۰ اصلاحی ۱۳۱۳ و ماده ۱۱ نظامنامه دفتر ثبت ازدواج و طلاق و سایر موازین قانونی رعایت شده است / نشده است که مشخصات اینگونه ثبت‌ها و موارد نقص آنها و توضیحات سردفتر به شرح ذیل اعلام می‌گردد:
۵. در مواردی که زوج و زوجه یا یکی از آنها کر یا گنگ و یا کور بوده‌اند مراتب در متن و ستون ملاحظات ثبت‌های مربوطه قید و به امضای آقای سردفتر رسیده است و از این جهت رعایت ماده ۱۲ نظامنامه دفتر ازدواج و طلاق مصوب ۱۳۱۰/۷/۱۷ شده است / نشده است که موارد نقص مشخصات این قبیل ثبت‌ها و توضیحات سردفتر به شرح زیر است:
۶. کلیه قسمت‌های خالی و سفید دفتر چاپی ثبت واقعه ازدواج دقیقاً و با خط خوانا توسط دفترخانه تکمیل و پُر شده است و محل خالی سفید تکمیل نشده در ثبت‌ها ملاحظه نشد و کلیه موارد مقرر در ماده ۱۳ نظامنامه دفتر ازدواج و طلاق رعایت شده است / نشده است که فهرست مشخصات ثبت‌های ناقص و توضیحات سردفتر ذیلاً اعلام می‌گردد:
۷. شروط ضمن عقد نکاح و یا ضمن عقد لازم دیگر که بین زوجین مقرر شده و مشترکاً توافق و پذیرفته‌اند به امضای هر دو رسیده و از نظر امضای ذیل شروط در ثبت‌های مورد بازرسی نواقصی مشاهده نشد / شد که چگونگی امر و توضیحات سردفتر به شرح زیر است:
۸. چون برای اینکه سند ازدواج، سند رسمی محسوب شود علاوه بر سایر شرایط مقرر در نظامنامه دفتر ازدواج و طلاق و قانون ازدواج لااقل باید دارای شش امضاء به قرار ذیل باشد: الف - زن و شوهر ب - مجری یا مجریان صیغه طلاق پ - دو نفر شاهد یا بیشتر - (و اگر مجری صیغه عقد ازدواج یک نفر باشد در این صورت لااقل امضای سه نفر شاهد لازم است): توضیحاً: در مواردی که اجازه ولی زوجه نیز طبق مقررات مربوطه ضروری باشد بایستی دقت شود امضای ولی نیز ذیل ثبت دفتر وجود داشته باشد. لذا ثبت‌های مورد بازرسی از این حیث نیز کنترل و اشکالی وجود نداشت / داشت که مشخصات ثبت‌های ناقص و توضیحات سردفتر به شرح ذیل اعلام می‌گردد:
۹. شماره مسلسل دفترچه‌های نکاحیه در ستون ملاحظات دفتر ازدواج قید شده و ثبت‌های تکراری و یا الحاقی ملاحظه نشد / شد که موارد نقص و توضیحات آقای سردفتر ذیلاً اعلام می‌گردد:
۱۰. در مورد آن قسمت از ثبت‌هایی که مهریه مقرر مال غیرمنقول بوده است برابر مقررات مربوطه مهریه غیرمنقول با استعمال قبلی وضعیت ملک و تنظیم سند جداگانه در دفتر اسناد رسمی به ثبت رسیده و ثبت دفتر از این حیث تکمیل است و اشکالی به نظر نرسید / رسید که موارد نقص و توضیحات سردفتر به شرح زیر است:
۱۱. در مورد ثبت واقعه ازدواج اتباع بیگانه کلیه ضوابط و موازین مقرر در ماده ۱۸ قانون ازدواج مصوب ۱۳۱۰ و آیین‌نامه زناشویی ایرانی با اتباع غیرایرانی و سایر موازین و مقررات رعایت شده است / نشده است که موارد نقص و توضیحات سردفتر ذیلاً اعلام می‌گردد:
۱۲. وجوهی که تأدیه آن به طور اقساط زوجین مقرر شده نظیر سایر اسناد رسمی از قبض اقساط رسمی استفاده شده است / نشده است که چگونگی امر و توضیحات سردفتر به شرح زیر است:
۱۳. اعلامیه‌های ازدواج و حقوق دولتی متعلقه به آن و نیز حقوق دیوانی موضوع تبصره ۷۶ قانون بودجه سال ۶۳ کل کشور به طور مرتب و منظم و صحیح تأدیه و ارسال و دفترخانه از بابت حقوق دولتی مقرر بدهی نداشت / داشت که در مورد واریز مبلغ ریال بدهی و کسر پرداختی مراتب به سردفتر تذکر داده شد و مشارالیه به موجب فیش شماره تأدیه نمود.
۱۴. موضوع اخذ و نگاهداری پاسخ استعلامات مربوط به رجوع یا عدم رجوع زوجه مطلقه هنگام ثبت واقعه ازدواج و همچنین گواهی پزشکی و سایر مدارک مستندات می‌باشد که سردفتر ازدواج قانوناً مکلف به اخذ و نگهداری آنها می‌باشد و نیز تهیه و ارسال به موقع آمارهای ماهیانه و سایر اطلاعات خواسته‌شده توسط اداره ثبت متبوعه به طور دقیق و مرتب و منظم و کامل و صحیح توسط دفترخانه رعایت شده است / نشده است که موارد اشکال و نقص و همچنین توضیحات سردفتر ذیلاً اعلام می‌گردد:

ب - دفتر طلاق

۱. با ملاحظه دفتر ثبت واقع طلاق و مدارک و مستندات ثبت‌های مورد بازرسی، دفتر طلاق موجود در دفترخانه از حیث شماره مسلسل ثبت‌ها و قید شماره صفحات و نیز مجلد بودن دفتر، و ممضی و مهور بودن تمام صفحات دفتر به امضای نماینده دادستان و نیز پلمپ آن و قید تعداد کلیه صفحات در ظهر برگ اول و آخر دفتر و حفظ فاصله سطور و نحوه حذف کلمات و جملات اضافی و زائد و تصحیح و اضافات و باقی نگذاشتن محل‌های سفید و خالی در دفاتر چاپی و تکمیل کلیه قسمت‌های دفتر و همچنین اخذ رونوشت با فتوکپی مصدق شناسنامه و حکم قطعی صادره از دادگاه مدنی خاص برای ثبت طلاق و نیز اخطارهای قانونی صادره و رؤیت شده و مراعات فرجه و مهلت‌های مقرر در بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌های صادره و سایر مدارک و مستندات که سردفتر طلاق قانوناً موظف به اخذ و نگاهداری و مراعات آن است از جمیع جهات کامل و جامع است و در این موارد اشکالی بنظر نرسید / رسید که موارد نقص و توضیحات سردفتر ذیلاً اعلام می‌گردد:
۲. امضاهای ذیل ثبت واقع طلاق کنترل گردید و با توجه به مقررات و ضوابط مربوطه از این حیث اشکال بنظر نرسید / رسید که موارد نقص و توضیحات سردفتر به شرح زیر است:
۳. آمارهای ماهیانه و سایر اطلاعات خواسته‌شده توسط واحد ثبتی متبوعه و اعلامیه‌ها به طور مرتب و منظم و صحیح و به موقع تهیه و ارسال و حقوق دولتی مقرر و نیز حقوق موضوع تبصره ۷۶ قانون بودجه سال ۶۳ کل کشور صحیحاً وصول و ایصال و دفترخانه از بابت حقوق دیوانی مقرر بدهی و یا کسر پرداختی نداشت / داشت که در مورد مبلغ ریال بدهی و کسر پرداختی مراتب به سردفتر تذکر داده شد و مشألیه به موجب فیش شماره تأدیه نمود.
۴. ثبت‌هایی که با وکالت از طرف زوج و یا زوجه انجام پذیرفته مدارک و مستندات لازم اخذ و ضوابط و موازین قانونی و بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌های صادره دقیقاً رعایت شده است / نشده است که موارد نقص و توضیحات سردفتر طلاق بهشرح زیر است:
۵. آن قسمت از ضوابط و موارد مندرج در فرازهای ۱ تا ۱۴ بخش الف «دفتر ازدواج» که مربوط به دفاتر طلاق نیز می‌شود مورد بررسی و کنترل واقع و نقص و اشکالی به نظر نرسید / رسید که چگونگی امر و موارد نقص و توضیحات سردفتر به شرح ذیل اعلام می‌گردد: در مجموع با کنترل و بررسی واقعه‌های ازدواج / طلاق ثبت‌شده در دفتر مورد بازرسی به غیر از موارد مشروحه فوق سردفتر ازدواج / طلاق کلیه تکالیف و وظائف و ملاحظات مقرر در مبحث نکاح و طلاق قانون مدنی، قانون ازدواج و آیین‌نامه‌ها و نظام‌نامه‌های مصوبه در خصوص ازدواج و طلاق و همچنین کلیه بخشنامه‌های صادره از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سایر ارگان‌های ذی‌ربط را صحیحاً ایفا و مراعات نموده و مواردی که مغایر با قوانین ضوابط و مقررات باشد ملاحظه نشد / شد که موارد مغایر و چگونگی امر و توضیحات سردفتر در این خصوص نیز به شرح زیر است:

این صورت جلسه در نسخ تنظیم و در تاریخ به حروف / به عدد به امضای سردفتر و بازرسین رسید.

محل امضاء سردفتر محل امضاء بازرس یا بازرسان

نحوه بازرسی دفاتر ازدواج و طلاق - بند ۱۹۹. روساء هر حوزه ثبتی مکلفند دفاتر ازدواج و طلاق مقر اداره را اقلأ ماهی یک بار و خارج از مقر اداره را هر شش ماه یک بار دقیقاً از نظر اجرای تکالیف قانونی و مواردی که در فصل مربوط به ازدواج و طلاق در این مجموعه چاپ شده دقیقاً بررسی نموده و چنانچه تخلفی مشاهده نمودند با تنظیم و ارسال صورت مجلس که با امضای سردفتر متخلف رسیده باشد در دو نسخه حتی الامکان ماشین شده والا با خط خوانا جریان را گزارش نمایند و سردفتران ازدواج و طلاق خارج از مقر اداره مکلفند هر سه ماه یک بار دفاتر خود را برای رسیدگی به مقر اداره بیاورند و متصدیان امر باید ظرف سه روز رسیدگی و اعلام نظر نمایند. (بند ۲۳۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹ اصلاح شده)

دفتر بازرسی - بند ۲۰۰. دفاتر رسمی ازدواج و طلاق باید دفتری به نام بازرسی داشته باشند که همیشه در دسترس بازرسان اعزامی قرار داده شود تا نتیجه بازرسی را در آن قید و امضاء نمایند. (بند ۲۱۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹)

فصل سیزدهم - اسناد رسمی لازم‌الاجرا

مرجع صدور اجرائیه - بند ۲۰۱. صدور اجرائیه‌های قبوض اقساطی بدون قید و شرط با ثبت محل می‌باشد ولی در موردی که طلبکار بخواهد از شرط سند (هر نوع که باشد) استفاده کند صدور اجرائیه با دفترخانه مربوطه است. (فراز ۱۶۷ مجموعه بخشنامه‌ها تا آخر سال ۴۹)

✓ در موقعی که بستانکار دارنده قبوض اقساطی، از شرط مندرج در سند استفاده کند اجرائیه از طریق دفتر اسناد رسمی صادر می‌شود.

اجراء قبوض اقساطی - بند ۲۰۲. هنگام صدور اجرائیه نسبت به قبوض اقساطی مسئول امضاء اجرائیه مکلف است ظهر قبض را با مهری که حاکی از صدور اجرائیه با ذکر تاریخ و کلاس پرونده باشد، مهور نموده و رونوشت یا فتوکپی قبض را اخذ و مطابقت آن را با اصل گواهی پیوست اجرائیه نماید. اجراء مکلف است موقع پرداخت وجه وصولی اصل قبض را دریافت و ابطال نموده و در پرونده مربوطه بایگانی نماید. (فراز ۱۶۴ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

اجرائیه اسناد عندالمطالبه - بند ۲۰۳. صدور اجرائیه اسناد عندالمطالبه احتیاج به صدور اخطار و ابلاغی قبلی ندارد؛ مگر اینکه در متن سند صدور اخطار مزبور یا اظهارنامه و ابلاغ آن شرط شده باشد. (فراز ۱۶۰ مجموعه بخشنامه‌ها تا آخر سال ۴۹)

صدور اجرائیه قبوض اقساطی - بند ۲۰۴. در مورد قبوض اقساطی که برای صدور اجرائیه به اجرای ثبت ارائه می‌شود چون ممکن است بدهکار قبلاً تغییر محل اقامت خود را به دفترخانه مربوطه داده و یا اینکه بدهی خود را در صندوق ثبت تودیع کرده باشد؛ بنابراین باید قبلاً جریان کار از دفترخانه تنظیم کننده سند استعلام شود. (فراز ۱۵۷ مجموعه بخشنامه‌ها بند «ب» و «د» ماده اول آیین‌نامه اجراء)

اجرای چک‌های بانکی وعده دار - بند ۲۰۵. چک‌های بانکی وعده‌دار قبل از رسیدن موعد پرداخت در اجرای ثبت قابل اقدام نمی‌باشد. (فراز ۱۴۳ مجموعه و ماده ۲۵۳ آیین‌نامه اجراء).

تکالیف رؤسای ثبت در امور اجرایی قابل واگذاری به غیر نیست - بند ۲۰۶- مدیران ثبت در شهرستان‌ها و رئیس اجراء در تهران نمی‌توانند تکالیفی که به موجب آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی به عهده آنها مَحُول شده از جمله صدور دستور اجرای سند به شخص دیگری تفویض نمایند؛ مگر اینکه رئیس ثبت در مرخصی استحقاقی یا استعلاجی باشد که در این صورت معاون او تکالیف رئیس ثبت در کلیه امور مربوط به اجرای مفاد اسناد رسمی اعم از صدور دستور اجراء و امور مربوط به سایر عملیات اجرایی را عهده‌دار خواهد بود و نیازی به صدور ابلاغ مرکزی ندارد ولی در واحدهای ثبتی که فاقد معاون است باید برای عضو ارشد ابلاغ مرکزی کفالت صادر شود. (فراز ۱۵۳ مجموعه بخشنامه‌ها ماده ۲۳۳ آیین‌نامه اجراء).

دفتر عملیات مأمور اجراء - بند ۲۰۷- برای سهولت کنترل عملیات مأمورین اجراء هر یک از آنان موظفند عملیات روزانه خود را در دفتر مخصوص وارد نموده و مراقبت نمایند، هر عملی را که از بابت بدهی اشخاص یا حقوق دیوانی می‌نمایند در ستون‌های مخصوص یادداشت نمایند. (بند ۴۲۵ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

اجرای اسناد رسمی - بند ۲۰۸- مأمورین اجراء و ابلاغ باید اخطارها و اجرائیه‌ها را طبق مقررات قانونی و آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی ابلاغ نموده و مراتب را با جوهر ثابت و عبارت خوانا با قید تاریخ و ساعت تمام حروف در برگ ابلاغ شده قید نمایند. (بند ۸۱ مجموعه بخشنامه‌ها تا آخر سال ۴۹ اصلاحی)

أخذ رسید پرونده - بند ۲۰۹- برای تسلیم پرونده ممیز، مأمور اقدام باید در دفتر مخصوص وارد و رسید أخذ کند ممیز نیز مکلف است، فوراً تکلیف خود را انجام و پرونده را مسترد و رسید خود را باطل نماید. بری امضا روسای مربوطه پرونده تحت مسئولیت مدیر بایگانی تسلیم و پس از امضاء حضوراً مسترد خواهد شد. (فراز ۱۵۵ مجموعه بخشنامه‌ها تا آخر سال ۴۹ اصلاحی)

دفاتر مورد عمل اجراء - بند ۲۱۰- اداره اجرا ثبت و ادارات ثبت شهرستان‌ها بایستی دفاتر اوقات و دفتر عملیات اجرایی و دفتر پرونده‌های مختومه اجرایی را مانند پیش مرتباً عمل نمایند. (فراز ۱۵۴ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

نحوه تماس با ادارات آموزش و پرورش - بند ۲۱۱- مقتضی است به دفاتر اسناد رسمی و ادارات تابعه اعلام شود که اوراق و اسناد و اخطاریه‌های اداره آموزش و پرورش را در تهران به دفتر حقوقی آن وزارت‌خانه ابلاغ نمایند و از ارسال آن به نواحی یا سایر ادارات تابعه آن وزارتخانه خودداری نمایند.

اصلاح آیین‌نامه اجراء - بند ۲۱۲- در رابطه با اصلاح آیین‌نامه قبلی اجراء اسناد رسمی بوده که با تصویب آیین‌نامه جدید (مصوب ۱۱ شهریور ۱۳۸۷) بخشنامه این بند حذف گردیده است.

اثر قراردادهای تنظیمی در اجراء - بند ۲۱۳- قراردادهایی که طرفین نسبت به پرونده اجرایی در حضور مدیر ثبت یا مدیر اجراء یا مأمورین اجرای پرونده در حدود صلاحیت قانونی آنها منعقد می‌نمایند ذاتاً رسمی بوده و در حدود مقررات لازم‌الاجراء است. (فراز ۱۵۰ مجموعه بخشنامه‌ها ماده ۲۳۹ آیین‌نامه اجراء).

کارشناسی - بند ۲۱۴- لازم است به کارشناسانی که همه ساله از طرف اداره فنی وزارت دادگستری فهرست اسامی آنها منتشر می‌شود با ملاحظه پروانه همان سال و در حدود تخصص آنها کار ارجاع شود. (فراز ۱۴۹ مجموعه بخشنامه‌ها تا آخر سال ۴۹).

اعلام تخلیه عین مستأجره به دفترخانه - بند ۲۱۵- اداره ثبت در مورد تخلیه عین مستأجره باید مراتب را به دفترخانه اسناد رسمی مربوطه اعلام دارد که در ستون ملاحظات ثبت دفتر قید نمایند (فراز ۱۴۶ و ۱۴۷ مجموعه بخشنامه‌ها و ماده ۲۱۲ آیین‌نامه اجراء).

اجرائیه‌های صادره از طرف ارتش - بند ۲۱۶- در مورد اجرائیه‌های صادره از طرف هیئت مشاور حقوقی و قضایی وزارت دفاع و همچنین اجرائیه‌های صادره از طرف کلیه واحدهای ارتش در ایران منحصرأ با هیئت مشاور حقوقی و قضایی وزارت دفاع مکاتبه و کسب تکلیف نمایند. (فراز ۱۴۱ مجموعه و ماده ۲۵۹ آیین‌نامه اجراء).

اجرائیه مالیاتی و مطالبات دولت از اشخاص - بند ۲۱۷- در مورد اجرائیه‌هایی که ادارات و دوائر دولتی برای وصول طلب خود علیه اشخاص صادر می‌کنند چنانچه مقررات خاص (مانند مقررات اجرائی مالیات) وجود نداشته باشد مطابق آیین‌نامه اجرای ثبت عمل می‌شود.

اجرائیه‌های موضوع تبصره ماده واحده افزایش اعتبارات کشاورزی - بند ۲۱۸- نسبت به اجرائیه‌های موضوع تبصره ماده واحده قانونی افزایش اعتبارات کشاورزی مصوب ۳۹/۲/۲۵ باید طبق نمونه‌های تصویب شده مانند اسناد رسمی اقدام شود. (فراز ۱۳۷ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

اجرائیه‌هایی که متعهد آن دولت است - بند ۲۱۹- در مورد اجرای اجرائیه‌های صادره علیه مؤسسات دولتی ادارات ثبت باید با رعایت مقررات قانونی محاسبات عمومی و سایر مقررات مالی دولت بر طبق آیین‌نامه اجرائی مفاد اسناد رسمی عمل نمایند. (فراز ۱۱۷ مجموعه بخشنامه‌ها تا آخر سال ۴۹)

اجراء پس از حکم اعسار - بند ۲۲۰- در مواردی که حکم اعسار بدهکار صادر می‌شود اجراء مکلف است هر وقت مالی از بدهکار بدست آورد، حقوق دولت و طلب بستانکار را به تقاضای او استیفا نمایند.

بازداشت وجه حساب بدهکاران در بانک‌ها - بند ۲۲۱- در مواردی که بستانکار برای استیفای طلب خود تقاضای بازداشت معادل طلب خود از موجودی حساب جاری بدهکار در یکی از بانک‌ها را می‌نماید، مقتضی است نام و نام خانوادگی و اسم پدر و شماره شناسنامه و محل اقامت و شغل بدهکار را به نحوی که اشکالی برای بانک تولید نشود در تقاضانامه ذکر نمایند. تخلف از اجرای این دستور موجب تعقیب اداری است. (فراز ۱۰۳ مجموعه بخشنامه‌ها ۳۰۹۲۵/۲-۴۷/۱۲/۶ و ماده ۹۱ آیین‌نامه اجراء).

تقاضای منع صدور گذرنامه - بند ۲۲۲-

الف - در اجرای مقررات بند «ب» ماده ۹ قانون تذکره مصوب دی ماه سال ۱۳۱۱ در مواردی که اجرائیه علیه محکوم علیه و یا متعهد سند لازم‌الاجراء صادر می‌شود در صورتی که از طرف نام‌برداران یا قائم مقام قانونی آنها مالی معرفی نشود و یا دسترسی به اموال آنها نباشد برحسب تقاضای محکوم علیه و یا متعهد له لازم است در مورد اجرائیه صادره از اجرای ثبت مراتب را به اداره کل ثبت گزارش دهید تا مراتب را به اداره گذرنامه در تهران یا شهرستان‌ها اعلام شود که از صدور گذرنامه متعهد سند لازم‌الاجراء خودداری نمایند. بدیهی است پس از اجرای مفاد لازم‌الاجراء و یا رضایت کتبی متعهد له باید فوراً اطلاع دهید تا از دستور صادره رفع اثر به عمل آید؛ ضمناً توجه داشته

باشند که صدور دستور فوق مختص مقام قضایی است.

ب - در مورد بالا باید نام - نام پدر - نام خانوادگی - سن - شماره و محل صدور شناسنامه - شغل - محل اقامت و علت تقاضا در گزارش قید گردد. به نحوی که بر اثر تشابه اسمی موجبات مزاحمت اشخاص دیگر فراهم نشود. (دوم): چون در مورد نحوه اقدام در خصوص بند ۲۲۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهر ماه ۱۳۶۵ استعلاماتی شده است، لذا مراتب به استحضار مقام محترم معاونت وزارت دادگستری و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور رسید و چنین مقرر فرمودند: «در اجرای بند ۲۲۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهر ماه ۱۳۶۵ با توجه به ماده ۱۷ قانون گذرنامه چون مقرر شده است که دولت می‌تواند از خروج بدهکاران اجرائی طبق شرایط و مقرراتی که در آیین‌نامه تعیین می‌شود، جلوگیری نماید؛ لذا مقتضی است در مواردی که بستانکار پرونده اجرائی یا قائم‌مقام قانونی آن چنین درخواستی از دوائر اجرای ثبت می‌نماید، واحدهای ثبتی در شهرستان‌ها و اداره اجرای ثبت تهران، در تهران باید عیناً درخواست را با تعیین میزان بدهی مسلم مدیون به اداره گذرنامه ارسال نمایند. بخشنامه شماره ۲۰۴۱/س/۲ مورخ ۶۶/۹/۱۷ اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت.

توقف مازاد معاملات رهنی و با حق استرداد - بند ۲۲۳ - در موردی که مازاد معاملات شرطی و رهنی یا مال بازداشت‌شده از طرف دادگاه و سایر مراجع صالحه طبق مقررات به نفع ثالث بازداشت و مراتب به اجرای ثبت رسماً ابلاغ می‌شود، اجرای ثبت باید عملیات اجرائی را طبق مقررات تعقیب و در صورت وجود مازاد به مرجع بازداشت‌کننده ارسال والا بلافاصله بعد از تنظیم صورت‌مجلس مراتب را به مرجع مزبور اعلام دارد. اگر معامله شرطی فسخ و یا بازداشت مقدم رفع شود بازداشت مؤخر جانشین آن خواهد شد. (فراز ۱۰۱ مجموعه بخشنامه‌ها اصلاح شده)

ارقام در بخشنامه بازداشت و آگهی مزایده تمام حروف قید شود - بند ۲۲۴ - در آگهی‌های مزایده و همچنین بخش بازداشت املاک، باید میزان طلب بستانکار یا مبلغی که مزایده از آن شروع می‌شود و شماره پلاک ملک در مورد بازداشت یا مزایده تمام حروف نوشته شود تا هنگام ثبت بازداشت نامه یا چاپ آگهی در روزنامه اشتباهی رخ ندهد. تخلف موجب تعقیب اداری است.

توقیف اتومبیل - بند ۲۲۵ - در مواردی که مأمور اجراء اتومبیل را بازداشت می‌نماید چنانچه مورد بازداشت از طرف سایر مراجع قانونی دیگر پلمپ شده باشد باید پس از بازداشت مراتب، فوراً به مرجع مذکور اعلام شود. (فراز ۱۰۰ مجموعه بخشنامه‌ها اصلاح شده است)

تطبیق نوبت اول آگهی با پیش‌نویس - بند ۲۲۶ - آگهی‌های مزایده را پس از انتشار نوبت اول با پرونده امر تطبیق و چنانچه اشتباهی شده باشد فوراً در اصلاح و رفع آن اقدام گردد.

قرار توقیف عملیات اجرائی - بند ۲۲۷ - به محض وصول قرار توقیف عملیات اجرائی اقدامات بعدی اجراء متوقف می‌شود و اگر قبل از صدور قرار مالی از بدهکار بازداشت نشده باشد، چنانچه تمام موضوع لازم‌الاجراء به عنوان تأمین در صندوق دادگستری تقدماً سپرده شده باشد مال بازداشتی آزاد و مراتب به دادگاه صادرکننده قرار اعلام می‌شود که در صورت رد قرار یا صدور حکم بر بی‌حقی خواهان قرار وجوه سپرده‌شده را بابت طلب بستانکار ارسال دارند، در صورت صدور حکم بدوی بر بی‌حقی خواهان قرار اگر چنانچه ضمن صدور حکم قرار الغاء شده باشد عملیات اجرائی تعقیب می‌شود والا تعقیب عملیات اجرائی موکول به صدور و ابلاغ حکم قطعی خواهد بود. (فراز ۹۹ مجموعه بخشنامه‌ها اصلاح شد و اصلاحی شماره ۱۸۹۷۷/۲۴/۱ مورخ ۷۵/۱۰/۱۳ سازمان ثبت)

ورشکسته شدن متعهد اجرائیه - بند ۲۲۸ - در مورد اجرائیه‌هایی که بدهکار آنها ورشکست می‌شود باید پرونده به اداره تصفیه محل ارسال و اداره ثبت از اقدام اجرائی خودداری نماید (در این صورت حق الاجراء تعلق نمی‌گیرد مگر اینکه حکم ورشکستگی نقص و عملیات اجرائی در ثبت به انجام برسد) در مورد اسنادی که وثیقه دارد و عملیات اجرائی طبق ماده ۳۴ قانون ثبت و اصلاحی ماده ۳۴ باید علیه بازرگانان متوقف یا ورثه او که متوقف می‌شود تعقیب شود، نظر به مستفاد از ماده ۴۱۹ قانون تجارت هرگونه اطلاع که مدیون داده می‌شود به اداره تصفیه هم مراتب اطلاع داده شود و چنانچه مازاد در مزایده داشته باشد به اداره مزبور ارسال گردد (فراز ۹۵ مجموعه بخشنامه‌ها اصلاح شده استند به رأی مورخه ۵۰/۴/۸ شورای عالی ثبت)

جریان اجرا به طرفیت ورثه بدهکار - بند ۲۲۹ - در صورتی که متعهد فوت نموده و متعهدله به استناد ماده ۶ آیین‌نامه اجراء درخواست صدور اجرائیه کرده باشد و ابلاغ اجرائیه به شخص ورثه یا قیم مقدور نباشد، طبق ماده ۱۸ آیین‌نامه مصوب سال ۵۵ اجرائیه باید به وسیله روزنامه ابلاغ شود و جریان اجرائی تعقیب گردد. صدور سند انتقال و تحویل ملک متوقف بر ارائه گواهی حصر وراثت نخواهد بود و در صورت عجز متعهدله از معرفی ورثه اجرای ثبت تکلیفی نخواهد داشت. (فراز ۸۴ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ اصلاح شده و بخشنامه ۱۰۹۲۱/۲ - ۴۸/۵/۱۲ اداره امور اسناد)

پرداخت کلیه دیون قبل از صدور اسناد انتقال - بند ۲۳۰ - در مورد کلیه پرونده‌های اجرائی که عملیات آن منتهی به صدور سند انتقال می‌شود بدهکاران پرونده‌های مزبور چنانچه حاضر به پرداخت دین باشند می‌توانند قبل از صدور سند انتقال اجرائی کلیه خود و اجور و خسارات را تا روز پرداخت وجه در صندوق ثبت ایداع تا از صدور سند انتقال، خودداری به عمل آید مقتضی است مراتب را به بدهکاران این گونه پرونده‌های اجرائی اخطار نمایند. (رأی شماره ۶-۵۲/۱/۲۷ هیئت عمومی دیوان عالی کشور)

سند انتقال منقول - بند ۲۳۱ - صدور سند انتقال نسبت به اموال منقول مورد ندارد؛ مگر در مواردی که طبق مقررات نیاز به تنظیم سند باشد. (فراز ۱۳۸ مجموعه بخشنامه‌ها تا آخر سال ۴۹ اصلاحی)

حافظ و مسئولیت او - بند ۲۳۲ - در مواردی که مالی در محل مورد تخلیه موجود بوده و به حفاظت موجر یا شخص دیگر تفویض می‌شود؛ چنانچه حافظ تقاضای تحویل مال مورد حفاظت را بنماید و ذی‌نفع حاضر به قبول آن نشود باید حافظ دیگر تعیین و مال مورد حفاظت به او تحویل شود و مادام که حافظ دیگر تعیین نشده مسئولیت حفاظت با حافظ قبلی خواهد بود. (فراز ۱۴۸ مجموعه بخشنامه تا آخر سال ۴۹)

عدم مداخله کارمندان ثبت در امور اجرائی - بند ۲۳۳ - از نظر اهمیت مسئولیتی که در حین اجرای مقررات و حفظ حقوق مردم به عهده کارکنان ثبت برگزار شده باید از دخالت مستقیم و غیرمستقیم در امور اجرائی خودداری و حتی از ضمانت بدهکاران اجرائی یا گواهی اعتبار ضامن بدهکار اجتناب نمایند. تخلف از این دستور

موجب پیگرد قانون است. (فراز ۱۵۲ مجموعه بخشنامه‌ها تا آخر سال ۴۹)

اعلام ختم پرونده به دفترخانه - بند ۲۳۴. به محض ختم پرونده‌های اجرائی موضوع معاملات مذکور در ماده ۳۴ قانون ثبت، مسئول امر باید مراتب را جهت فسخ معامله و ابطال سند به دفترخانه تنظیم کننده سند اعلام کند. (بند ۱۴۷ مجموعه بخشنامه‌ها و ماده ۲۱۲ آیین‌نامه)

فصل چهاردهم - ابلاغ

ابلاغ اجرائیه به کارمندان - بند ۲۳۵. اجرائیه به کارمندان باید به وسیله مأمور اجراء یا ابلاغ، طبق مقررات ابلاغ شود؛ ارسال آن به ادارات مجوزی ندارد. (فراز ۸۵ مجموعه بخشنامه‌ها).

ابلاغ اوراق قضایی به افراد مقیم خارج کشور - بند ۲۳۶. به موجب ماده ۱۰۵ قانون آیین دادرسی مدنی چنانچه مدعی علیه در خارج از ایران اقامت داشته باشد ابلاغ، به وسیله وزارت امور خارجه به عمل خواهد آمد و بر طبق ماده ۹۵ قانون مذکور گواهی مأمورین سیاسی یا کنسولی راجع به ابلاغ اوراق به مخاطب کافی است و مأمورین نام برده در انجام وظیفه قانونی خود نسبت به ابلاغ اوراق قضایی مکلف به رعایت مقررات ابلاغ توسط مأمورین و اشخاص دیگر مذکور در قانون آیین دادرسی مدنی نیستند و گزارش آنها بر ابلاغ یا شناخته نشدن مخاطب در محلی یا استتکاف او از گرفتن برگه‌ها یا ابلاغ توسط پست کافی خواهد بود و در مواردی که دولت ایران در کشور محل توقف مخاطب، اصولاً نمایندگی سیاسی یا کنسولی نداشته باشد و ابلاغ دادخواست یا اوراق به طریق دیگری برای وزارت امور خارجه میسر نباشد، وزارت مرقوم مسلماً تکلیفی در این مورد نخواهد داشت و در صورت اعلام وزارت مذکور مانعی ندارد که اوراق قضایی در چنین صورتی مستقیماً به وسیله پست از طرف دفتر دادگاه به نشانی تعیین شده ارسال گردد. (فراز ۸۲ مجموعه بخشنامه‌ها مستنداً به بخشنامه شماره ۲۲۱۱۳/۲ - ۴۸/۹/۲۴، اداره امور اسناد)

ابلاغ اجرائیه ثبتی و سایر اوراق اجرائی - بند ۲۳۷. در مورد ابلاغ اجرائیه ثبتی و سایر اوراق اجرائی و اخطارهای لازم که به وسیله ادارات ثبت ابلاغ می‌شود، چون در عمل مشاهده شده است که بعضی از مأمورین به تشخیص خود ابلاغ واقعی را در پاره‌ای از موارد ضروری می‌دانند لزوماً یادآور می‌شود که ابلاغ اعم از ابلاغی واقعی و قانونی است. (اصلاحی بخشنامه هـ ۷۸۱/۲ - ۵۴/۳/۱۱)

ضرورت ابلاغ اجرائیه به مالک و راهن - بند ۲۳۸. چون در مورد املاکی که مالکان آنها رضایت می‌دهند وثیقه دین مدیون قرار گیرد (از طریق دادن وکالت و غیره) اسناد اینگونه وثایق منتهی به صدور اجرائیه می‌شود رویه ادارات ثبت نسبت به ابلاغ اجرائیه یکسان نیست و غالباً از اداره کل ثبت کسب تکلیف می‌نمایند لذا با در نظر گرفتن مدلول ماده ۱۱۵ آیین‌نامه اصلاحی مصوب سال ۱۳۵۵ مقرر می‌گردد چون در این قبیل موارد، ابلاغ اجرائیه هم به بدهکار و هم به مالک وثیقه ضرورت دارد؛ لذا اجرائیاتی که از این به بعد علیه مدعین صادر می‌شود نام مالک نیز در اجرائیه قید و اجرائیه بایستی به بدهکار و مالک وثیقه (اعم از منقول و غیرمنقول) ابلاغ شود. (فراز ۸۳ مجموعه بخشنامه‌ها که اصلاح شده است)

فصل پانزدهم - امور مالی اجراء

قید مشخصات در حواله‌های بانکی - بند ۲۳۹. در حواله‌های بانکی که به موجب آن وجوهی را برای حوزه ثبتی دیگری می‌فرستید باید مشخصات کامل بدهکار و بستانکار و شماره پرونده امر و سوابق مربوطه در حواله قید شود. (فراز ۱۴۴ مجموعه بخشنامه‌ها تا آخر سال ۴۹)

حساب نیم‌عشر اجراء - بند ۲۴۰. برای نگهداری حساب نیم‌عشر اجراء مقررات ذیل را در نظر گرفته و به موقع اجراء گذارید. کلیه فیشهای صادره بابت نیم‌عشر به ترتیب شماره و تاریخ با ذکر اسامی بستانکار و بدهکار و مبلغ در ستون‌های مخصوص دفتر مربوطه ثبت و بدین وسیله جمع کل عایدات همیشه معلوم خواهد گردید. (اصلاحی فراز ۸۹ مجموعه بخشنامه‌ها)

طریقه وصول نیم‌عشر پرونده‌های اجرائی ماده ۳۴ و نیم‌عشرهای لاوصولی - بند ۲۴۱. در مورد پرونده اجرائی که اجرائیه طبق ماده ۳۴ قانون ثبت صادر و ابلاغ شده با انقضاء مهلت مقرّر در ماده مزبور هرگاه بستانکار برای پرداخت هزینه انتشار آگهی مزایده و تعقیب عملیات اجرائی حاضر نشود و از تاریخ ابلاغ یک سال گذشته باشد، چون ملک بدهکار وثیقه است مراجعه به او برای وصول نیم‌عشر مورد ندارد ولی بر اساس تبصره ماده ۱۳۱ قانون ثبت مراجعه به بستانکار اشکالی ندارد و همچنین در مورد پرونده‌هایی که با تنظیم صورت‌مجلس مزایده و نبودن خریدار و عدم پرداخت بدهی از ناحیه بدهکار باید ملک مورد وثیقه به بستانکار برگزار شود. و چنانچه بستانکار حاضر به پرداخت نیم‌عشر و حق حراج و تقاضای تنظیم سند انتقال نشود با وصول نیم‌عشر و حق حراج از بستانکار، پرونده را از ردیف خارج و هر وقت مراجعه کرد در تنظیم سند انتقال و تحویل مورد مزایده اقدام نمایند و به موجب رأی مورخه ۴۳/۲/۱۰ شورای عالی ثبت از هزینه آگهی مزایده نباید نیم‌عشر اجرائی اخذ شود. (فراز ۹۲ مجموعه بخشنامه‌ها اصلاح شده و ۲۱۷۶۳/۲ - ۴۳/۱۲/۴ و ۴۳۴۱/۲ - ۴۳/۳/۲۵)

نیم‌عشر تخلیه - بند ۲۴۲. در مواردی که به علت عدم پرداخت اجور، اجرائیه بر تخلیه عین مستأجره صادر می‌شود چنانچه بعد از ابلاغ اجرائیه و قبل از تخلیه، طرفین سازش نمایند و یا موجر (بستانکار) از تخلیه منصرف شود نیم‌عشر اجور و تخلیه باید طبق مقررات وصول گردد، لیکن در مواردی که به علت پرداخت شدن اجور از تخلیه عین مستأجره خودداری و ختم عملیات اجرائی موکول به صدور حکم قطعی دادگاه می‌شود مادام که عمل تخلیه انجام نگردیده مطالبه نیم‌عشر تخلیه مورد نخواهد داشت. (فراز ۹۱ مجموعه بخشنامه‌ها تا آخر سال ۴۹ و ۱۲۷۸۱/۲ - ۴۳/۷/۲۵ و ماده ۲۲۳ آیین‌نامه اجراء)

حق الاجراء قبل از ابلاغ اجرائیه - بند ۲۴۳. حق الاجراء قبل از ابلاغ اجرائیه نسبت به موضوع لازم‌الاجراء و همچنین نسبت به مبلغی که قبل از ابلاغ مستقیماً پرداخت شده تعلق نمی‌گیرد ولی باید مراقبت شود اجرائیه ظرف مدت مصرح در آیین‌نامه اجراء ابلاغ شود نسبت به پرونده‌های تشکیل شده در زمانی که حق الاجراء دو برابر شده بود تا تاریخ ۳۳/۱۰/۱۴ به همان مأخذ وصول خواهد شد، انصراف بستانکار از مطالبه تمام یا بعضی از اصل طلب موثر در مطالبه و وصول نیم‌عشر نیست. (فراز ۹۰ مجموعه بخشنامه‌ها)

هزینه ابلاغ اجرائیه و اظهاریه‌هایی که بدهکار و مخاطب متعدّد دارد - بند ۲۴۴ - در مورد اجرائیه‌هایی که بدهکار متعدّد و اظهاریه‌هایی که مخاطب متعدّد دارد چون مربوط به یک موضوع می‌باشد فقط باید هزینه قانونی یک فقره ابلاغ دریافت گردد. (فراز ۸۶ مجموعه بخشنامه‌ها اصلاح شده و بخشنامه ۱۴۳۹۵/۸ - ۴۵/۴/۱۸)

هزینه آگهی - بند ۲۴۵ - در موردی که بدهکار مالی بلامعارض و قابل فروش معرفی و از پرداخت هزینه آگهی خودداری می‌نماید بستانکار می‌تواند هزینه را پرداخت و با طلب خود مطالبه و دریافت دارد. (فراز ۱۴۵ مجموعه بخشنامه‌ها تا آخر سال ۴۹ اصلاحی)

استرداد هزینه ابلاغ اجرائیه - بند ۲۴۶ - هزینه ابلاغ اجرائیه‌هایی که عمل آن در خارج تصفیه می‌گردد و بستانکار قبل از ابلاغ اجرائیه وصول وجه را اعلام می‌دارد، به تقاضای ذی‌نفع قابل استرداد می‌باشد. (بند ۲۸۳ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

نیم‌عشر لایحی - بند ۲۴۷ - لازم است دستور دهند کلیه پرونده‌های اجرائی ثبت را بررسی و آنچه نیم‌عشر وصول نشده علت آن را معلوم دارند و نسبت به وصول آن برابر مقررات اقدام نمایند. (بند ۴۳۵ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

هزینه سند انتقال اجرائی - بند ۲۴۸ -

الف - در هر مورد که سند انتقال به نام بستانکار پرونده اجرائی تنظیم می‌شود پرداخت حقوق دیوانی، حق حراج، هزینه آگهی، هزینه ثبت سند در دفترخانه به عهده او است و چنانچه مورد انتقال مازادی نداشته باشد بستانکار می‌تواند بقیه هزینه‌های مربوطه و مالیات‌های متعلقه را پرداخت و سند انتقال دریافت دارد.

ب - چنانچه خریدار شخص ثالث باشد سوای مبلغی که در صورت‌مجلس مزایده قید و تقدراً پرداخته و یا بستانکار موافقت بر نسبه کرده، اگر برای پرداخت بقیه هزینه‌های قانونی (مالیات گذشته، مالیات انتقال قطعی، مفاسحاسب شهرداری و هزینه سند انتقال) محلی نباشد ثالث می‌تواند برابر ضوابط مقرر با پرداخت آن، سند انتقال دریافت دارد.

ج - در مورد واگذاری رقبات بازداشتی کلیه حقوق و عوارض و مالیات و هزینه ثبت سند انتقال برابر ضوابط مقرر از محل بهای ملک برداشت و بقیه پس از پرداخت طلب بستانکار اگر وجود داشته باشد به بدهکار پرداخت خواهد شد و در صورتی که طلب بستانکار باقی داشته باشد می‌تواند به سایر اموال بدهکار مراجعه نماید. (فراز ۱۳۹ مجموعه بخشنامه اصلاح شده)

پرداخت وجوه توقیف‌شده به غیر ذی‌نفع - بند ۲۴۹ - هرگاه وجهی بابت طلب شخصی بازداشت شده باشد، پرداخت آن به غیر ذی‌نفع مجوزی ندارد در مورد وجوه وصولی طبق ماده ۹۰ آیین‌نامه اجراء بایستی طبق تبصره ماده ۶۴ عمل شود. (فراز ۱۰۵ مجموعه بخشنامه‌ها تا آخر سال ۴۹)

پرداخت وجه پرونده اجرائی به ذی‌نفع - بند ۲۵۰ - پرداخت هر وجهی به ذی‌نفع، بابت پرونده‌های اجرائی باید به دستور مسئول اجراء باشد، احراز هویت دریافت‌کننده با مسئول پرداخت وجه است. (فراز ۱۰۴ مجموعه بخشنامه‌ها)

حق حراج - بند ۲۵۱ - در مواردی که مورد حراج به بستانکار هم واگذار شود، حق حراج نیز علاوه بر سایر حقوق قانونی باید از بستانکار وصول شود. (فراز ۱۳۵ مجموعه بخشنامه‌ها تا آخر سال ۴۹)

تقسیم حق النسبی - بند ۲۵۲ -

اول - حق النسبی از حق الاجراء هر پرونده اجرائی برابر ماده ۱۵ قانون متمم بودجه سال ۱۳۳۷ برداشت و برابر آیین‌نامه تقسیم حق النسبی پرداخت می‌شود. در مواردی که مأمورین اجراء حق الاجرا را مستقیماً وصول نکرده بلکه در اثر عملیات آنها از قبیل ابلاغ، اجرائیه و غیره حق الاجرا وصول شده حق النسبی آنها طبق ماده ۸ اصلاحی آیین‌نامه مزبور به نسبت حق بین آنها تقسیم می‌شود و سایر اشخاص حق اخذ وجهی بابت حق النسبی ندارند و باید منحصرأ به کارکنان اجراء پرداخت شود. (فراز ۱۳۶ مجموعه بخشنامه‌ها تا آخر سال ۴۹)

دوم - چون تعدادی از واحدهای ثبتی شهرستان‌ها در خصوص بند ۲۵۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا مهر ماه ۱۳۶۵ سئوالاتی می‌نمایند لذا بدین وسیله اعلام می‌دارد که ضوابط مقرر در بند ۲۵۲ مربوط به نحوه برداشت و تقسیم وجوه حق النسبی از حق الاجراء می‌باشد و لاغیر و در مورد اصل کلی موضوع که همانا مستند و مجوز پرداخت حق النسبی است با توجه به ماده واحده مصوب سال ۱۳۵۸ شورای انقلاب مبنی بر لغو درآمدهای اختصاصی وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی و نیز تبصره ۲۸ قانون بودجه سال ۱۳۵۸ کل کشور فعلاً پرداخت حق النسبی از حق الاجراء مجوزی ندارد و تأدیه آن مستلزم تحصیل مجوز قانونی مجدد خواهد بود. (بخشنامه شماره ۱/۱۴۹ - ۳۳/ت مورخ ۱۰/۲/۶۶ دفتر تشکیلات و بودجه و آموزش و آمار سازمان ثبت)

فصل شانزدهم - اجراء اسناد ماده ۳۴ قانون ثبت

صدور اجرائیه طبق تبصره ۲ ماده ۳۴ مکرر قانون ثبت - بند ۲۵۳ - با توجه به قانون اصلاح ماده ۳۴ و حذف ماده ۳۴ مکرر قانون ثبت اسناد و املاک (۱۳۸۶/۱۱/۲۹) مفاد این بخشنامه منتفی است.

رقبات متعدد که بدون تفکیک ثمن مورد معامله رهنی و با حق استرداد واقع شده - بند ۲۵۴ - در مواردی که رقبات متعدّد واقع در حوزه‌های مختلف بدون تفکیک ثمن مورد معامله شرطی و رهنی واقع می‌شود باید آگهی مزایده در روزنامه مربوط به حوزه هر یک از رقبات منتشر و آگهی الصاقی در محل هر یک از رقبات مزبور الصاق و در متن آن تصریح شود، جلسه مزایده در اجراء ثبت محل تنظیم سند تشکیل خواهد شد. (فراز ۱۲۰ مجموعه بخشنامه‌ها ماده ۱۴۴ آیین‌نامه اجراء)

صدور اجرائیه در معاملات شرطی و رهنی عادی - بند ۲۵۵ - نسبت به معاملات شرطی و رهنی عادی که معامل تقاضای ثبت کرده و موضوع معامله را در اظهارنامه تصریح کرده و در آگهی نوبتی هم درج شده باشد صدور اجرائیه به عهده مدیر ثبت است. (فراز ۱۹ مجموعه بخشنامه‌ها تا آخر سال ۴۹)

توقیف و مزایده ملک مجهول‌المالک - بند ۲۵۶ - با توجه به قانون اصلاح ماده ۳۴ و حذف ماده ۳۵ مکرر قانون ثبت اسناد و املاک (۱۳۸۶/۱۱/۲۹) اجراء عمل

می‌گردد.

قبوض اقساطی معاملات شرطی و رهنی - بند ۲۵۷- در مورد قبوض اقساطی که نسبت به معاملات شرطی و رهنی تنظیم می‌شود، اگر قبوض اقساطی در مقابل مقداری از ملک است (مدت و ملک و ثمن تقسیط شده) اجرای ماده ۳۴ قانون ثبت نسبت به آن مقدار که مدت آن سر رسیده است، اشکالی ندارد و اگر فک ملک منوط به تأدیة تمام دین است اجرائیه تا سررسید مدت معامله موقوف‌الاجراء می‌باشد. (فراز ۱۶۵ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

فصل هفدهم - امور املاک

تقاضای ثبت املاک دولتی - بند ۲۵۸- تقاضای ثبت املاک دولتی و املاکی که به موجب قوانین خاص در مالکیت دولت قرار می‌گیرد، از طرف سازمان‌های مربوطه به عمل می‌آید. (بند ۳۴۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹ اصلاحی)

درخواست ثبت و تحدید حدود سهام مجهول‌المالک - بند ۲۵۹- در موقع درخواست ثبت سهام مجهول‌المالک، املاکی که قسمتی از آن درخواست ثبت و تحدید حدود شده احرار تصرفات مالکانه متقاضی ثبت ضرورت دارد؛ نمایندگانی که مأمور تحدید حدود سهام مشاعی این قبیل املاک هستند، بایستی برای تسهیل کار نام مالک و یا مالکین سهام مشاعی مجهول‌المالک را تحقیق و در صورت مجلس تحدید منعکس نمایند. (بند ۳۴۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹)

درخواست ثبت معادن و زمین شامل معدن - بند ۲۶۰- قبول درخواست ثبت معادن و اراضی ملکی اشخاص که مشتمل بر معادن است با توجه به قانون و مقررات مصوبه به عمل می‌آید. (بند ۳۴۲ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

رعایت ماده ۱۷ قانون تقسیم و فروش در قبول ثبت اراضی - بند ۲۶۱-

الف - قبول تقاضای ثبت اراضی موات از اشخاص ممنوع است.

ب - ادامه عملیات ثبتی و صدور سند مالکیت به درخواست ثبت‌های جاری موکول به احرار موات نبودن مورد ثبت و عدم تجاوز به اراضی موات است. (بند ۳۴۰ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ اصلاحی)

اظهارنامه ثبتی و درخواست ثبت ملک - بند ۲۶۲- مشخصاتی که در اظهارنامه و پاسخ استعلام و صورت مجلس تحدید و سند مالکیت باید قید شود: در کلیه اظهارنامه‌ها علاوه بر نشانی متقاضی حتی الامکان نقشه یا کروکی ملک ضمیمه شده و مساحت ملک، ضمن تعیین محل وقوع و مشخصات آن از حیث نام قریه و بخش و خیابان و کوچه با کمال وضوح قید و در پاسخ استعلام دفاتر و همچنین در صورت مجلس تحدید و سند مالکیت مزبور درج شود. (بند ۳۴۰ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ اصلاحی)

تسهیل در امر قبول تقاضای ثبت - بند ۲۶۳- به منظور رفاه بیشتر در اجرای قانون ثبت عمومی و ترغیب افراد به ثبت املاک خود مقرر می‌دارد که تقاضای ثبت را بر مبنای بهای تعیین شده از طرف مالک قبول نمایند. بدیهی است در موقع ثبت ملک در دفاتر املاک طبق ماده ۱۸ آیین‌نامه قانون ثبت ارزیابی و بقیه حقوق دولتی وصول خواهد شد تا بدین طریق هر چه زودتر عملیات ثبتی املاکی که تاکنون به ثبت نرسیده خاتمه پذیرد. (بخشنامه ۱۹۵۲/۳ - ۵۷/۴/۱۴)

درخواست ثبت قبرستان‌های عمومی و بستر مسیل‌ها - بند ۲۶۴-

الف - قبول درخواست ثبت قبرستان‌های عمومی و بستر مسیل‌ها از اشخاص اکیداً ممنوع است.

ب - در مورد املاکی که حدود آنها مجاورت با رقبات فوق‌الذکر دارد در موقع تحدید حدود علاوه بر ارسال یک نسخه از آگهی تحدیدی به مراجع ذیصلاح نماینده مرج مربوطه را هم دعوت نمایند که از تجاوز احتمالی مجاورین با پلاک‌های عمومی فوق‌الاشعار جلوگیری شود. (بند ۳۵۵ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹ اصلاحی)

تکمیل اظهارنامه‌های ثبتی - بند ۲۶۵- چون طبق بند سوم ماده ۲۲ آیین‌نامه قانون ثبت املاک باید حدود ملک و متعلقات آن در اظهارنامه‌هایی که فاقد ذکر حدود است و حدود را معطوف به استشهادیه پیوست اظهارنامه می‌کند خودداری و متقاضی را راهنمایی کنند که اظهارنامه را تکمیل کند. (موضوع بخشنامه ۲۹۰/۳ - ۵۴/۱/۲۳)

نحوه ثبت غیر منقول بر اساس حکم دادگاه - بند ۲۶۶- در مورد ثبت مال غیر منقول که به موجب اجرائیه دادگاه از مال محکوم علیه منتقل به غیر گردیده است، ثبت آن به نام منتقل الیه باید مسبوق به دستور تملیک محاکم رسمی دادگستری بوده باشد. (بند ۳۸۴ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

عدم قبول تقاضای ثبت انهار طبیعی و سیلاب‌ها - بند ۲۶۷- چون بر اساس قانون توزیع عادلانه آب‌ها که کلیه آب‌های جاری در رودخانه‌ها و انهار طبیعی و سیلاب‌ها و فاضلاب‌ها و غیره در اختیار حکومت جمهوری اسلامی ایران است و حفظ و بهره‌برداری از آن به وزارت نیرو محول و ایجاد هر نوع اعیانی در بستر آنها و رودخانه‌ها بدون اجازه وزارت مزبور ممنوع می‌باشد و نظر به اینکه قلمرو شمول این اختیار وزارت نیرو می‌باشد و با عطف توجه به ماده ۵۲ قانون مرقوم که مقرر می‌دارد کلیه قوانین و مقررات مغایر با آن در قسمتی که مغایرت دارد ملغی است؛ علی‌هذا مقررات تبصره ۶ ماده ۹۶ قانون اصلاح قانون شهرداری‌ها مصوب سال ۱۳۴۵ با تصویب قانون مذکور در این قسمت منسوخ است. (بند بخشنامه ۹۸۴۰/۱۰ - ۵۴/۹/۱۲ با اصلاح)

اماکن باستانی - بند ۲۶۸- از قبول درخواست ثبت اماکن و آثار باستانی اراضی مربوطه که فهرست آن از طرف مراجع ذیصلاح اعلام شده یا می‌شود از اشخاص خودداری و چنانچه نسبت به این قبیل اماکن قبلاً تقاضای ثبت پذیرفته شده باشد، با رسیدگی لازم و معاینه محل مراتب را به سازمان ثبت گزارش و به علاوه هنگام تحدید حدود رقبات مجاور اماکن و اراضی مزبور وقت تحدید حدود را ضمن ارسال یک نسخه آگهی تحدیدی مراتب را قبلاً به مراجع ذیصلاح اطلاع دهند. (بند ۳۵۰ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ اصلاحی).

تقاضای ثبت، تحدید یا تفکیک حدود اراضی مجاور املاک متعلق یا مورد تصرف ارتش - بند ۲۶۹- در موقع پذیرفتن درخواست ثبت ملک از اشخاص که قطعاً با معاینه محلی قبلی صورت خواهد گرفت و همچنین در موقع تحدید حدود ملک اشخاص که در مجاورت املاک مورد ثبت یا مورد تصرف ارتش قرار گرفته در حدود

قانونی و مقررات دقت‌های لازم از قبیل تصرف مالکانه متقاضی و تبعیت از حدود قانونی املاک مزبور مرعی داشته و توجه نمایند حقی از ارتش ضایع نشود. (بند ۳۵۲ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

قبول تقاضای ثبت - بند ۲۷۰. به قرار اطلاع اغلب اشخاص مسیل و یا رودخانه متروکه را تسطیح نموده و درصدد تقاضای ثبت آن برمی آیند، برای جلوگیری از این امر لازم است قبل از قبول تقاضای ثبت اراضی، نقشه هوایی از ذی‌نفع مطالبه و پس از تطبیق آن با وضع محل و اطمینان به اینکه مورد تقاضا مسیل و یا رودخانه متروکه نباشد، نسبت به قبول تقاضای ثبت با رعایت مقررات و دستورات صادره قبلی اقدام نمایند. (بخشنامه شماره ۶۵۰۴/۳-۵۴/۹/۲۷)

تقاضای ثبت اراضی مجاور ساحلی - بند ۲۷۱. طبق ماده ۱ قانون اراضی ساحلی اراضی که از پایین رفتن سطح دریای خزر و دریاچه‌ها و خشک‌شدن مرداب‌ها و باطلاح‌ها حاصل می‌شود، مستحدثه ساحلی محسوب و متعلق به دولت است و به هیچ وجه اشخاص حق تقاضای ثبت آن را ندارند. در موقع قبول تقاضای ثبت اراضی مجاور اراضی ساحلی نماینده وزارت کشاورزی را دعوت و با اطلاع و تأیید مأمور و نماینده وزارت مزبور اقدام لازم معمول دارید. (بند ۲۵۳ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ اصلاحی)

چگونگی ادامه عملیات ثبتی توأم با انتقال ملک - بند ۲۷۲. نظر به اینکه بعضی از واحدهای ثبتی در مورد معاملاتی که قبل از درخواست ثبت ملک به موجب سند عادی در محل‌هایی که قانون ثبت اجراء گردیده انجام می‌شود، سوابقی نموده‌اند لزوماً اشعار می‌دارد: هرگاه شخصی که در دفتر توزیع اظهارنامه پلاکی به نام وی معرفی و ثبت شده باشد و قبل از درخواست ثبت با سند عادی پلاک موصوف را به دیگری انتقال دهد و با رسیدگی کامل اداره ثبت تصرفات مالکانه خریدار سند عادی محرز باشد قبول تقاضای ثبت به شرایط مذکور از خریدار بلااشکال می‌باشد، و همچنین نسبت به املاکی که در دفتر توزیع اظهارنامه به نام دولت یا شهرداری یا وقف معرفی شده و اشخاص به عنوان ملک خریداری تقاضای ثبت دارند، قبل از جلب موافقت مراجع ذی‌ربط از قبول تقاضای ثبت خودداری و با ادارات مربوطه تشریک مساعی نموده و مراقبت نمایند عمل خلافی صورت نگیرد. (بخشنامه ۱۱۸۰/۳-۵۴/۲/۲۱ اصلاحی)

ثبت ملک متوفای بلاوارث بنام دولت - بند ۲۷۳. اعلام اداره امور سرپرستی و درخواست خزانه‌داری کل از نظر اجرای بند ۹ ماده ۲۹۹، قانون امور حسبی برای ثبت ملک متوفای بلاوارث بنام دولت کافی خواهد بود؛ مطالبه مدارک دیگری لازم نیست.

نحوه تعیین پلاک ثبتی - بند ۲۷۴.

۱. به طوری که در ادارات ثبت معمول است در موقع تحدید حدود نماینده ثبت برای مجاور که فاقد شماره پلاک است، شماره پلاک تعیین می‌نماید، چون این رویه در عمل ایجاد اشکال نموده و احتمالاً موجب تضییع حق مجاور خواهد شد، مقتضی است من بعد در موقع قبول تقاضای ثبت این عمل انجام شود؛ یعنی برای مجاورین ملک که فاقد شماره پلاک هستند، شماره پلاک تعیین و در دفتر توزیع اظهارنامه قید و در موقع تحدید حدود این قبیل که قبلاً پذیرفته شده باشد قبل از تحدید حدود، پلاک مورد درخواست پلاک مجاورین تعیین گردد.
۲. همچنین در موقع قبول تقاضای ثبت اراضی مخصوصاً از دو هزار متر مربع به بالا نقشه مورد تقاضا به وسیله متقاضی تهیه و پیوست اظهارنامه گردد که در موقع تحدید حدود مورد توجه مأمور عمل قرار گیرد.
۳. اغلب دیده شده است نمایندگان ثبت در موقع تحدید حدود، ملک را به باغ محدود می‌نمایند، بدون آنکه دقت شود که مجاور باغ است یا خیر و باید توجه داشته باشند که مجاور را قانوناً و یا عرفاً بتوان باغ اطلاق نمود.
۴. صحیح است که در ماده ۱۷ قانون تقسیم و فروش املاک، مورد اجاره به زارعین مستأجر تأیید و تصدی اراضی موات را تا شعاع سی کیلومتر سازمان مسکن و زائد بر آن به عهده اداره تعاون و امور روستا محول شده ولی این موضوع رفع تکلیف از اداره ثبت نمی‌کند و نمایندگان ثبت مکلفند در موقع قبول تقاضای ثبت به تصرفات مالکانه متقاضی ثبت دقیقاً رسیدگی نموده و از قبول ثبت اراضی که آثار تصرف در آن مشهود نیست و ظاهراً موات یا مرتع به نظر می‌رسد، شدیداً خودداری نمایند. (بخشنامه ۶۴۶۴/۳-۵۳/۱۱/۷)

اصلاح ماده یک آیین‌نامه قانون ثبت - بند ۲۷۵. پیرو شماره ۴۹۴-۵۴/۱/۳۰ موضوع اضافه شدن دفتر آمار و ثبت اظهارنامه به دفاتر مندرج در ماده یک آیین‌نامه قانون ثبت، اینک آیین‌نامه اصلاحی ذیل نقل می‌شود: «نظر به ماده هفت قانون ثبت اسناد و املاک مورخ ۲۶ اسفند ماه ۱۳۱۰ ماده یک اصلاحی آیین‌نامه قانون مزبور به شرح زیر اصلاح می‌شود: ماده ۱- هر اداره یا دایره ثبت اسناد و املاک دارای دفاتر زیر خواهد بود: ۱- دفتر املاک، ۲- دفتر نماینده املاک، ۳- دفتر املاک توقیف‌شده، ۴- دفتر ثبت موقوفات، ۵- دفتر گواهی امضاء، ۶- دفتر سپرده‌ها، ۷- دفتر توزیع اظهارنامه‌ها، ۸- دفتر املاک مجهول‌المالك، ۹- دفتر ثبت شرکت‌ها، ۱۰- دفتر اسناد رسمی، ۱۱- دفتر ثبت قنوت، ۱۲- دفتر آمار و ثبت اظهارنامه» (بخشنامه ۱۲۹۶/۳-۵۴/۲/۲۴ و ماده یک آیین‌نامه قانون ثبت)

دفتر آمار و اظهارنامه - بند ۲۷۶. اکنون که دفتر کد ۳۰۴ به عنوان دفتر ثبت اظهارنامه‌ها تهیه و به وسیله اداره کارپردازی به آن واحد ثبتی ارسال می‌شود، لازم است، اولاً دفتر مزبور تحت نظارت مستقیم رئیس ثبت بوده و در ثانی کلیه ستون‌های مربوط به آن، به وسیله شخص رئیس ثبت تکمیل و کمال مراقبت به عمل آید که به هیچ وجه قلم‌خوردگی نداشته باشد. (بخشنامه ۸۲۴/۳-۵۴/۲/۱۰)

اضافه شدن دفتر آمار و ثبت اظهارنامه به دفاتر مندرج در ماده یک آیین‌نامه قانون ثبت - بند ۲۷۷. برحسب پیشنهاد شماره ۲۴۴۳/۳-۵۴/۱/۲۰ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و تصویب وزارت دادگستری، ماده یک آیین‌نامه اصلاحی قانون ثبت، طی شماره ۴۹۴/۳-۵۴/۱/۳۰ بخشنامه شده است و ضمن آن دفتر آمار و ثبت اظهارنامه به دفاتر قانونی ثبت، اضافه شده تا مندرجات اظهارنامه با حدود و مشخصات ملک در دفتر مذکور ثبت گردد تا در مواقعی که اظهارنامه‌ها پاره شود و حدود ملک مشخص نباشد و یا احیاناً اظهارنامه مفقود و از بین برود، از دفتر مذکور استفاده گردد؛ بنابراین به اداره کارپردازی سازمان ثبت دستور داده شد در چاپ و توزیع دفتر مزبور اقدام نمایند تا واحدهای ثبتی سریعاً به این تکلیف قانونی عمل نمایند. (ماده یک آیین‌نامه قانون ثبت و بخشنامه شماره ۱۲۹۶/۳-۵۴/۲/۲۴)

ابطال اسناد مالکیت املاک موضوع حکم نهایی دادگاه املاک و اگذاری حین قبول تقاضای ثبت - بند ۲۷۸. درخواست ثبت املاکی که طبق احکام

نهایی دادگاه‌های املاک و اگذاری و صورت‌مجلس تحویلی به عمل می‌آید، چنانچه اختلافی بین دادنامه و مدارک و صورت‌مجلس تحویلی نباشد، پس از احراز و ابطال، سند مالکیت صادر به نام محکوم‌علیه (نسبت به ملک مورد تقاضا) پذیرفته می‌شود و چنانچه اداره املاک مربوط، از ارسال سند مالکیت خودداری نماید و پذیرفتن درخواست فقط موقوف به ابطال تمام یا قسمتی از آن باشد، ثبت محل با تعیین ضرب‌الاجل دو ماهه جریان امر را به اداره املاک و مستغلات مزبور اعلام و چنانچه در مدت مذکور سند مالکیت مورد بحث به ثبت محل فرستاده نشود و یا موارد اشکال و اختلاف اعلام نگردد؛ به درخواست متقاضی ثبت اقدام، و نسبت به وظایفی که جهت ابطال سند مالکیت بر عهده ادارات ثبت است اقدام خواهد شد. (بند ۳۴۶ بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹ اصلاحی)

تعقیب جریان ثبتی موضوع دادنامه دادگاه املاک و اگذاری - بند ۲۷۹- نسبت به املاکی که طبق دادنامه نهایی دادگاه، محکوم به ملکیت اشخاص شده و صورت‌مجلس تحویلی هم در دست دارند، چنانچه مسبوق به درخواست ثبت قبلی محکوم‌له بوده و جریان ثبتی آن بدون معترض خاتمه یافته باشد، عملیات ثبتی محکوم‌له با رعایت بند مربوطه این مجموعه از نظر ابطال سند مالکیت محکوم‌علیه نسبت به مورد حکم به نام متقاضی تعقیب شود، و الا با اجرای تشریفات مندرج در دو بند بعدی این مجموعه درخواست ثبت از محکوم‌له پذیرفته شده و کسانی که حقی برای خود قائل هستند، از حقی اعتراض استفاده خواهند کرد. (بند ۳۴۴ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹ اصلاحی)

تقاضای ثبت موضوع دادنامه دادگاه املاک و اگذاری - بند ۲۸۰- در مواردی که قراء و مزارع متعدّد متصل، به صورت واحد به نام محکوم‌علیه تحدید حدود و در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت صادر شده و سپس نسبت به قسمتی از محدوده بالا بدون ذکر حدود و مشخصات بر وفق دادنامه‌های صادره از دادگاه املاک و اگذاری و صورت‌مجلس تحوی و تحویل به مالکیت اشخاص درآمده و محکوم به مذکور به نام محکوم‌له سابق تقاضای ثبت و تحدید ندارد و باید تقاضای ثبت شود، لازم است ضمن مطالبه سند مالکیت نماینده اداره مربوطه و متقاضی ثبت را نیز جهت تفکیک حدود محکوم به از سایر قسمت‌ها دعوت و در حدود مقررات با حضور و امضاء نماینده مزبور و در صورت عدم حضور نماینده نام‌برده با رعایت بند بعدی این مجموعه و با حضور متقاضی ثبت در تفکیک حدود مورد حکم اقدام و سپس با حدود مندرج در صورت تفکیکی تقاضای ثبت محکوم‌له را قبول و به جریان قانونی بگذارید. (بند ۳۴۵ مجموعه بخشنامه‌ها ثبتی تا آخر سال ۴۹ اصلاحی)

فصل هجدهم - آگهی‌های ثبتی و اجرائی

تکلیف متصدی تنظیم اظهارنامه آگهی‌ها و تطبیق آگهی‌ها - بند ۲۸۱- متصدیان تنظیم اظهارنامه و پیش‌نویس آگهی‌ها و تطبیق و کنترل و غلطگیری باید، دقت نمایند تا اشتباهی رخ ندهد. در صورت وقوع اشتباه متصدیان مربوطه باید ضمن گزارش برای طرح در هیأت نظارت تاریخ وقوع اشتباه و نام اشتباه‌کننده را به منظور تعقیب قانونی صریحاً ذکر نمایند. (بند ۴۲۶ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

تنظیم دفاتر جهت آگهی‌های ثبتی (نوبتی و تحدیدی) و اجرائی - بند ۲۸۲- به منظور جلوگیری از مشکلات مربوط به آگهی‌های ثبتی و اجرائی اعم از اشتباه در ذکر شماره ملک یا نوع و مشخصات مستدعیان ثبت یا مال و مبلغ و روز مزایده و سایر جهات و رعایت مقررات مربوطه تاریخ و ترغیب انتشار آگهی مذکور در روزنامه‌ها و همچنین حفظ و نگهداری آگهی‌ها و روزنامه‌ها حاوی آنها که در آینده از لحاظ تسریع در رسیدگی به پرونده‌ها و اتخاذ تصمیم قانونی حائز اهمیت می‌باشد، لازم است از تاریخ وصول این دستور:

۱. برای ثبت و کنترل آگهی‌ها دو دفتر یکی برای آگهی‌های ثبتی (نوبتی و تحدیدی) و یکی هم برای ثبت و کنترل آگهی‌های اجرائی تشکیل داده و در مرکز برای تصدی و کنترل آگهی‌های ثبتی یک نفر و برای ثبت و کنترل آگهی‌های اجرائی یک نفر از کارمندان خود را با صدور ابلاغ کتبی منصوب نمایند و در ثبت مناطق و شهرستان‌ها تصدی و کنترل آگهی‌های ثبتی نیز به عهده یک نفر از کارمندان و امور مربوط به آگهی‌های اجرائی را که چندان زیاد نیست به عهده متصدیان امور اداری و در دوایر و شعب تابعه به عهده رؤسای ثبت اجراء محول نمایند.
۲. هر یک از متصدیان مذکور مکلفند در موقع خود به کلیه مطالب مندرج در آگهی‌های ثبتی و اجرائی بر حسب مورد از لحاظ انطباق موارد مذکور در آنها با مقررات مربوط از هر جهت دقیقاً رسیدگی و پس از اطمینان به صحت مندرجات آگهی هم از حیث صحت عبارات و هم از جهت تطبیق آن با مقررات و پرونده امر، متن آگهی مربوط به امور ثبتی را در دفتر مربوط به آگهی‌های ثبتی و اجرائی را در دفتر مربوط به آگهی‌های اجرائی با قید ترتیب و تاریخ انتشار و ذکر سایر خصوصیات با استفاده از وسائل موجود و سهل‌ترین روش ممکن در دفتر مربوطه خود ثبت نموده و ذیل دفتر صحت و تطبیق آن را با نسخ دیگر صریحاً تصدیق و امضاء نمایند و نسخه مربوطه را برای درج و انتشار به روزنامه‌ای که برای این کار تعیین و معرفی شده ارسال دارند.
۳. متصدیان نام‌برده مکلفند با تماس مرتب با دفتر روزنامه‌ناشر آگهی، اقدام لازم برای دریافت روزنامه معمول و حتی در موارد استثنائی ولو به خرید یک شماره روزنامه حاوی آگهی را بررسی و با دفتر تطبیق نموده، چنانچه آگهی صحیحاً درج و منتشر شده است مراتب را با ذکر شماره و تاریخ روزنامه در دفتر مربوط گواهی و امضاء نمایند و در صورتی که احیاناً اشتباهی در مندرجات روزنامه رخ داده باشد با در نظر گرفتن مقررات مربوطه به اشتباهات، مراتب را فوری جهت طرح در هیئت نظارت و صدور دستور مقتضی گزارش و نتیجه حاصله را نیز در دفتر منعکس و امضاء نمایند.
۴. در مواردی که اشتباه ناشی از عدم علاقه و مراقبت کارکنان روزنامه‌ناشر آگهی است در وهله اول مراتب را به دفتر روزنامه کتباً تذکر دهند و چنانچه با وصف تذکر کتبی باز هم وقوع اشتباهات ناشی از عدم دقت کارکنان روزنامه تکرار شود، چگونگی را برای اقدام لازم، ولدی‌الاقتضاء قطع سهمیه روزنامه مربوط به مرکز گزارش دهند.
۵. رؤسای واحدهای ثبتی نیز موظفند علاوه بر مراقبت و نظارت و کنترل مستمر در آخر هر ماه دفتر مزبور را رسیدگی و کنترل نمایند تا صفحات آنها به طور منظم نوشته شده و از هر یک جهت تکمیل و مصون از هرگونه اشتباه و تأخیر در کار و نقص باشد. به نحوی که بتواند املاک عمل و اقدام قانونی قرار گیرد، چنانچه ضمن بررسی ماهیانه نواقص مشاهده نمایند فوراً در رفع آن اقدام مقتضی را معمول دارند، ضمناً در پایان هر سال نیز روزنامه‌های حاوی آگهی‌های ثبتی و اجرائی را به

طور جداگانه مجلد نموده در بایگانی نگهداری و حفاظت نمایند تا با این اقدام مشکلات مربوط به اشتباهات و عدم دسترسی به آگهیها و روزنامههاى مربوط که در سالهاى گذشته مبتلا به اکثر ادارات ثبت بوده به کلی رفع گردد. (بخشنامه ۳۷۵۸/۳ - ۵۳/۶/۲۸)

دفتر آگهیهای ثبتی و اجرائی - بند ۲۸۳- با توجه به اینکه نمونه دفتر آگهیهای ثبتی و اجرائی از طریق اداره کارپردازی تهیه و ارسال شده و در بخشنامه مزبور تذکر داده شده است که برای ثبت و کنترل آگهیهای نوبتی و تحدیدی یک نفر و برای ثبت و کنترل آگهیهای اجرائی یک نفر از کارمندان خود را با صدور ابلاغ کتبی علاوه بر وظایف منصوب نمائید، بدیهی است با توجه به شرح وظایف کارمندان اصلح این است که در مورد ثبت و کنترل آگهیهای نوبتی و تحدیدی ابلاغ لازم به مسئول بایگانی و اجراء داده شود و در صورتی که مدیر بایگانی به علت کثرت کار قادر به انجام آن نباشد، این وظیفه به دیگری محول شود، در هر حال باید کاملاً مراقبت شود که مفاد بخشنامه شماره ۳۷۵۸-۱۳۵۲/۶/۲۸ دقیقاً اجرا گردد. (بخشنامه شماره ۳۳۲/۳ - ۵۳/۱/۲۲)

تعیین مسئول آگهیهای ثبتی - بند ۲۸۴- بر اساس ضوابط مقرر در روش تنظیم و نشر آگهیهای وزارت دادگستری و ادارات تابعه، ادارات ثبت مکلفند یک نفر از کارمندان خود را که از هر جهت شایستگی داشته و مورد اعتماد باشد با صدور ابلاغ داخلی برای انجام وظایف مربوط به آگهیهای ثبت آنجا تعیین و رونوشت ابلاغ صادره را به دایره آگهیهای سازمان ثبت ارسال دارند. (بند ۳۹۰ مجموعه بخشنامههای تا آخر سال ۴۹)

طرز ارسال آگهی به روزنامه و درج آن - بند ۲۸۵-

الف - چنانچه روزنامه ناشر آگهیهای ثبتی و اجرائی در مقر ثبت محل باشد، باید آگهیهای مذکور با دفتر رسید و در غیر این صورت با پست سفارشی به روزنامه مربوطه ارسال شود.

ب - روزنامه ناشر بایستی آگهیها را در صفحات اصلی روزنامه درج و در سرلوحه یا پایین صفحه اول شماره صفحات روزنامه را قید و از چاپ و درج آگهیهای مزبور در صفحات لائی روزنامه خودداری و آگهیها را در موعده قانونی که در خود آگهی تعیین شده درج و منتشر کند. (بند ۳۹۲ مجموعه بخشنامههای ثبتی تا آخر سال ۴۹)

درج تاریخ انتشار نوبت اول آگهی در نوبت بعد - بند ۲۸۶- در آگهیهای نوبتی و اجرائی باید تاریخ انتشار نوبت اول که مبدأ اعتراض است در نوبت بعدی هم قید شود. (بند ۳۹۳ مجموعه بخشنامههای تا آخر سال ۴۹)

آگهی الصاقی - بند ۲۸۷- آگهیهای ثبتی به ترتیبی که در آییننامههای مربوطه مقرر شده بایستی در تاریخهای مندرج در آگهی اماکن مربوطه الصاق و منتشر گردد، یک نسخه از آگهیهای الصاقی نوبتی و تحدیدی را به ادارات دارایی، راه، منابع طبیعی و آب و برق و اوقاف و سازمان زمین و شهرداری و تعاون روستایی و هیأتهای هفت نفری و در مورد ارتش در شهرستانها به پادگانهای نظامی و در تهران به اداره مهندسی ارتش ارسال دارید. (بند ۳۹۶ مجموعه بخشنامههای تا آخر سال ۴۹)

تطبیق آگهی پس از انتشار - بند ۲۸۸- ادارات و دواير ثبت منتشرکننده آگهیهای نوبتی مکلفند به محض انتشار آگهیهای نوبتی در مقام تطبیق آن برآمده چنانچه به اشتباهی برخورد نمایند، اشتباه مزبور را در پرونده ثبتی مربوطه ثبت کرده هر استعلامی که از دفاتر و بانکها می رسد ضمن اعلام جریان ثبتی اشتباه را هم یادآور شده و در رفع اشتباه مزبور هم چنانچه در حدود اختیارات مفوض باشد، در حوزه ثبتی مربوطه و الا با گزارش به هیأت نظارت ثبت منطقه اقدام و موارد اشتباه را چنانچه ناشی از عمل روزنامه باشد از حق الدرج وی کسر و چنانچه ناشی از عمل کارمند مربوطه باشد. مراتب را جهت پیگرد وی گزارش نمایند و در مورد آگهیهای اجرائی نیز مراتب را رعایت کنند. (بند ۳۹۵ مجموعه بخشنامههای تا آخر سال ۴۹)

آگهی تحدیدی اختصاصی - بند ۲۸۹- پس از انتشار آگهی تحدیدی عمومی یک قطعه و یا یک بخش نسبت به شمارههایی که تعیین حدود نشده انتشار آگهی تحدیدی اختصاصی به تقاضا و به هزینه متقاضی مانعی ندارد ولی اگر اشخاص متعددی درخواست انتشار آگهی تحدیدی اختصاصی نسبت به شمارههای یک قریه یا یک قطعه یا یک بخش بنمایند رعایت شماره ترتیب همان قریه و قطعه یا بخش لازم است. (بند ۳۶۴ مجموعه بخشنامههای ثبتی تا آخر سال ۴۹)

انعکاس عبارت آگهیهای ثبتی در پرونده - بند ۲۹۰- به محض انتشار آگهیهای نوبتی و تحدیدی در روزنامه، مدیر یا مسئول بایگانی مکلف است عبارت آگهیها را استخراج و روی اظهارنامه ثبتی با قید شماره و تاریخ و اسم روزنامه ناشر منعکس و ذیل آن را امضاء نموده به مهر بایگانی مهور کند. (بند ۳۹۶ مجموعه بخشنامههای تا آخر سال ۴۹)

ارسال یک نسخه آگهی به اداره کل مطبوعات وزارت ارشاد - بند ۲۹۱- هنگام پرداخت حق الدرج هر یک از آگهیها که برای درج و انتشار به روزنامه داده اید علاوه بر نسخ مورد احتیاج خود یک نسخه اضافه از روزنامه مطالبه و همراه با برگ گواهی صحت درج آگهی مستقیماً به اداره کل مطبوعات وزارت ارشاد ارسال دارید. (بند ۳۹۸ مجموعه بخشنامههای تا آخر سال ۴۹ اصلاحی)

نحوه قید آگهیهای ثبتی در صورت مجلس تحدیدی و مجلد نمودن آگهیهای نوبتی و تحدیدی - بند ۲۹۲- غالباً ملاحظه می شود که واحدهای ثبتی به علت مفقود شدن آگهیهای نوبتی و تحدیدی یا عدم امضای مالک و یا نماینده و مسئول ثبت، ذیل اظهارنامههای ثبتی و یا عدم ثبت به موقع برگ تحدید حدود برای ادامه عملیات ثبتی مواجه با مشکل گردیده مبادرت به مکاتبه می نمایند، اقتضا دارد برای پیشگیری از بروز این نوع معضلات که به علت عدم توجه به موقع مأمورین واحدهای ثبتی حادث می گردد به نکات زیر دقیقاً توجه نموده به موقع اجراء بگذارند:

۱. علاوه بر دقت کافی در جمع آوری آگهیهای مربوطه و مجلد نمودن آنها هنگام عملیات تحدید حدود نماینده محدود مکلف است شماره آگهیهای نوبتی و تحدیدی و نام روزنامه مربوطه را در بالای صورت مجلس تحدید با ذکر عبارت آگهی و تصریح صحت و سقم انتشار آگهیها قید نماید، تا در مواقع لزوم امکان مراجعه به روزنامه مربوطه و اخذ عین یا رونوشت آگهیها میسر گردد.

۲. صورت مجلس تحدید حدود را نماینده ثبت مکلف است، حداکثر یک هفته پس از عملیات تحدید به ضمیمه نقشه ترسیمی نقشه بردار و پیش نویس سند مالکیت به ثبت محل گزارش نماید تا پس از ملاحظه مسئول ثبت و صدور دستور مقتضی در دفتر اندیکاتور ثبت گردد. در زمینه صورت مجلس تحدیدی که در پروندههای ثبتی

موجود، ولی ثبت دفتر اندیکاتور نشده است با مراجعه به سوابق و احراز اینکه صورت‌مجلس تحدیدی تکراری نبوده و آگهی تحدیدی آن منتشر شده، صورت‌مجلس تحدیدی را ثبت دفتر اندیکاتور نموده، نسبت به ادامه عملیات ثبتی با رعایت مقررات اقدام نمایند، بدیهی است گواهی بایگان و مسئول بایگانی هر واحد ثبتی کافی برای احراز عدم وجود صورت‌مجلس تحدیدی مکرر می‌باشد.

۳. برای تکمیل اظهارنامه‌های ثبتی از نظر امضاهای ذیل آن همواره با مطالعات لازم و احراز واقعیات امر اظهارنامه‌ها را تکمیل و از این نظر رفع نقص نمایند. ضمناً کاربردازی سازمان ثبت نسبت به تهیه برگ تحدید حدود به کیفیتی که حاوی مطالب چاپی فراز یک این بخشنامه باشد اقدام خواهد نمود ولی تا وصول برگ تحدید حدود نمایندگان محدود مکلفند در بالای صورت‌مجلس تحدیدی مطالب مورد نظر را خطی قید نمایند با این ترتیب واحدهای ثبتی نسبت به موارد فوق حق استعلام جدید از مراجع ذیصلاح که موجبات تعاطی مکاتبات و اتلاف وقت مأمورین و سرگردانی متقاضیان را موجب می‌گردد، ندارند تخلف از مدلول بخشنامه موجبات پیگرد قانونی تخلف را فراهم خواهد نمود. (بخشنامه شماره ۴۱۹۴/۳ - ۵۴/۶/۲۰)

مجله نمودن آگهی‌های نوبتی و تحدیدی - بند ۲۹۳ - ادارات و دوایر ثبت مکلفند یک نسخه از روزنامه نشر آگهی‌های نوبتی و تحدیدی را جمع‌آوری و آخر هر سال مجله نموده و در بایگانی نگاهداری نمایند، به هر حال صدور سند مالکیت را به عذر عدم دسترسی به آگهی‌های نوبتی نباید به عهده تأخیر انداخت و ادارات ثبت موظفند به هر طریق که میسر است در بدست آوردن آگهی خواه از طریق مراجعه به پرونده‌هایی که در گذشته اسناد مالکیت آنها صادر شده و خواه از طریق مراجعه به دفتر روزنامه و یا مکاتبه با ادارات ثبت هم‌جوار و کسب اطلاعات لازم در حل این معضل اقدام نمایند و چنانچه با استفاده از همه امکانات در به دست آمدن آگهی‌ها توفیق حاصل نشود و انتشار آگهی با توجه به پرونده‌هایی که در گذشته اسناد آنها صادر شده و پیش‌نویس‌های موجود و سایر قرائن انتشار آگهی به نظر رئیس واحد مربوطه محرز و مسلم باشد بنا به اصل صحت چون عدم دسترسی دلیل عدم انتشار نیست، در حدود مقررات در ادامه عملیات ثبتی اقدام نمایند و در گذشته هم آرائی به همین نحو از هیأت نظارت سابق صادر و به موقع اجراء گذارده شده است. (بخشنامه شماره ۷۸۸/۳ - ۵۴/۲/۸)

فصل نوزدهم - اعتراض به ثبت

تکالیف رؤسای ثبت - بند ۲۹۴ - در مواردی که مؤسسات دولتی قانوناً برای حفظ حقوق دولت مکلف به دادن دادخواست اعتراض به ثبت و یا به تحدید حدود املاک مورد تقاضای ثبت اشخاص هستند چون عمل به این تکلیف مستلزم آگاهی از هویت و اقامتگاه و میزان سهام متقاضی ثبت و سایر اطلاعات لازم از طریق مراجعه به پرونده ثبتی مربوط (به منظور تقدیم دادخواست جامعی که مصون از اخطار رفع نقص دادگاه و محفوظ از تضییع حقوق دولت باشد) می‌باشد در این زمینه مؤسسات مذکور همکاری کنند. در مواردی که نمایندگان وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی وابسته به دولت و شهرداری‌ها از لحاظ حفظ حقوق دولت بر اساس قانون مصوب ۱۳۳۵/۶/۲۵ و دیگر قوانین مربوطه مراجعه می‌نمایند؛ ادارات ثبت مکلفند در حدود مقررات با آنها همکاری نمایند و کسانی که سمت و صلاحیت ندارند حق مراجعه به پرونده‌های ثبتی و اجرائی ندارند و اشخاص واجد سمت باید تحت نظر مسئول امر مراجعه و رفع نیاز نمایند. (بند ۴۱۸ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

استرداد دعوی اعتراض - بند ۲۹۵ - نسبت به اعتراضاتی که پس از تسلیم به اداره ثبت و زدن مهر وخواهی به اظهارنامه ثبتی و پوشه جهت رسیدگی به دادگاه‌های عمومی فرستاده می‌شود، چنانچه بین خواهان و خوانده قبل از صدور دادنامه و در خلال رسیدگی دادگاه سند رسمی بر رفع اعتراض و صلح دعوی تنظیم و به ثبت برسد؛ و در صورتی قابل ترتیب اثر در اداره ثبت است که از حیث مشخصات خواهان و خوانده و ملک مورد وخواهی منعکس در پرونده ثبتی تطبیق داشته باشد ولی چنانچه معترضین به تقاضای ثبت مزبور معترض باشند؛ مصالحه یکی از آنها کافی نبوده و بایستی منتظر نتیجه نهایی کلیه اعتراضات بود. (بند ۳۸۹ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

اعتراضی به تحدید حدود توسط مالکین مشاعی - بند ۲۹۶ - چون مشاهده شده است واحدهای ثبتی اعتراض بر تحدید یک نفر از مالکین مشاعی ملکی را که توسط سایر شرکاء تحدید حدود شده با استنباط از مفاد ماده ۲۰ اصلاحی قانون ثبت و تحت این عنوان که اعتراض از طرف غیر مجاور داده شده مردود اعلام نموده و این امر موجب بروز اشکالاتی گردیده است. لزوماً متذکر می‌گردد که در این قبیل موارد چنانچه اعتراض به تحدید حدود از ناحیه شریک هم باشد اعتراض به حد، تلقی و طبق قسمت اخیر ماده ۲۰ قانون ثبت، جهت رسیدگی به دادگاه فرستاد شود. (بخشنامه شماره ۱۰۰۰/۳ - ۵۷/۲/۲۸)

فصل بیستم - فصل بیستم

عدم ثبت بیش از یک واقعه در یک صفحه دفاتر ارسالی به مرکز - بند ۲۹۷ -

یکم - با آنکه قسمت اخیر ماده سه اصلاحی آیین‌نامه قانون ثبت صراحت داشته قبلاً هم تذکر داده شده برای دفاتر املاکی که به مرکز ارسال می‌گردد، منظور نمودن سه صفحه سفید و ثبت انتقالات بعدی ضرورتی ندارد؛ اخیراً مشاهده شده است که بعضی از واحدهای ثبتی در یک صفحه دفتر ارسالی به مرکز، بیش از ثبت درج نموده‌اند که این عمل باعث اشکال شده است؛ از این رو به منظور وحدت رویه و جلوگیری از هرگونه بی‌تریبی مقتضی است مراقبت شود در هر صفحه از دفتری که به مرکز ارسال می‌گردد از قید بیش از یک ثبت خودداری گردد، بدیهی است با این ترتیب رعایت تسلسل شماره ثبت نیز خواهد شد. (بخشنامه شماره ۳۰۱۶/۳ - ۵۴/۴/۲۹)

دوم - باید شماره‌های مسلسل ثبت املاک در هر نسخه دفتر املاک اعم از نسخه مخصوص ثبت شهرستان و نسخه‌ای که به مرکز ارسال می‌شود یکی باشد؛ معهذا به موجب گزارش‌های رسیده از بعضی از ادارات ثبت حاکی است که شماره مسلسل ثبت املاک در دو دفتر املاک با هم تطبیق نمی‌کند. لازم است آقایان مدیران کل ثبت استان‌ها ضمن مراقبت تأکید نمایند که واحدهای ثبتی تحت سرپرستی از اعمال سلیقه خودداری و مطابق مقررات اقدام کنند و در موقع سرکشی به واحدها مراقبت نمایند که عمل خلافی صورت نگیرد. (بخشنامه شماره ۶۶۲۵/۴۱/۱ مورخ ۱۳۷۵/۴/۴ سازمان ثبت)

ثبت خلاصه معامله و اطلاع‌نامه فسخی - بند ۲۹۸ -

الف - رؤسای ثبت باید به ثبت خلاصه معاملات و اطلاع‌نامه‌های فسخی املاک ثبت‌شده و بایگانی نمودن کلیه خلاصه‌ها در پرونده‌های ثبتی نظارت مستقیم داشته و مراقبت نمایند خلاصه‌های واسله ظرف ۲۴ ساعت در دفاتر مربوطه ثبت و چنانچه ثبت آن متوقف به رفع نواقصی داشته باشد، بایستی ظرف همان مدت مورد اقدام قرار داده و پس از رفع نقص بدون تأخیر به ثبت برسد و اگر خلاصه معامله مربوط به املاکی است که ثبت نشده ظرف ۲۴ ساعت در پرونده ثبتی مربوطه بایگانی و فهرست شود.

ب - در موقع انتقال رؤسای ادارات باید تعداد خلاصه‌های ثبت‌نشده در صورت‌مجلس تحویل و تحول قید شود.

ج - رؤسای ثبت باید نظارت کامل نمایند که خلاصه معاملات ظرف ۲۴ ساعت پس از وصول در دفتر املاک ثبت شود و در صورت وجود نقصی ظرف همان مدت رفع نقص نمایند.

د - اصلاحی طبق بخشنامه شماره ۲۴۲۸۷/۴۱/۱ مورخ ۱۳۷۸/۷/۱۲ سازمان ثبت: در مواردی که املاک ثبت شده به طور مشاع و یا به قطعات مفروز تقسیم و متدرجاً مورد معامله قرار می‌گیرند، خروج آنها به ترتیب وصول طبق بند ۲ ماده ۱۰۴ آیین‌نامه قانون ثبت در دفتر املاک مربوطه قید و در دفتر جاری به نام خریدار ثبت نماید.

ه - طبق قسمت آخر بخشنامه شماره ۲۳۵۱۱/۹۱/۹۱ مورخ ۹۱/۱/۲۹ مندرج در (کد ۹۴۱) ملغی شده است.

تکمیل دفاتر املاک - بند ۲۹۹ - به طوری که اطلاع دارند اغلب واحدهای ثبتی به علی موفق نشده‌اند کلیه خلاصه معاملات ثبت‌شده را در دفاتر املاک ثبت نمایند و به همین مناسبت بی‌ترتیبی و مشکلاتی جهت انتقال‌گیرندگانی که برای صدور و اخذ سند مالکیت مورد انتقال به واحدهای ثبتی مراجعه می‌نمایند ایجاد می‌شود؛ بنابراین برای رفع این محذور دفاتر اسناد رسمی باید همکاری بیشتری در این مورد با واحدهای ثبتی مبذول دارند و در مواقعی که نسبت به املاک ثبت‌شده به منظور انجام معامله بازداشت یا عدم بازداشت ملک مورد معامله استعلام می‌شود، فتوایی یا رونوشت سند مالکیت را که به وسیله ذی‌نفع تهیه و مورد تأیید دفترخانه قرار می‌گیرد ضمیمه استعلام نموده به واحد ثبتی ارسال نمایند و ادارات ثبت فوراً ستون خلاصه معاملات سند در دفتر املاک ثبت نشده باشد نسبت به ثبت آن در دفتر املاک اقدام نموده و سپس با قید این جمله که معاملات مندرج در ستون معامله سند مالکیت کلاً در دفتر املاک ثبت شده است به صدور پاسخ استعلام مبادرت نمایند در صورتی که ستون نقل و انتقالات سند مالکیت سفید باشد و مالک برای اولین بار قصد انجام معامله را داشته باشد و سردفتر اسناد رسمی در برگ استعلام کتباً عدم انجام معامله قبلی را گواهی و تأیید نمایند احتیاجی به ارسال فتوایی یا رونوشت سند مالکیت ندارد. انتظار دارد با اجرای این دستور در تکمیل دفاتر املاک اقدام نمایند تا مشکلات مراجعه‌کنندگان مرتفع گردد. (بخشنامه ۵۵۸۸/۳ - ۵۳/۹/۲۷)

تنظیم و نگهداری دفتر نماینده املاک - بند ۳۰۰ -

۱. تخصیص دفتر واحدی برای هر بخش یا دهستان در صورتی که دارای شماره‌های اصلی و فرعی زیادی نباشد، لازم نیست و می‌توانید از یک جلد دفتر برای چند قطعه یا بخش که به ثبت عمومی گذاشته شده به طور مسلسل استفاده نمائید، مشروط بر اینکه اولاً در ظهر ورق اول دفتر مزبور فهرست منظم شماره‌های اصلی و فرعی هر قطعه را با ذکر تعداد صفحات مربوطه قید و ثانیاً پس از ختم شماره‌های اصلی و فرعی هر قریه‌ای به تناسب احتیاج چند صفحه برای ثبت شماره‌های فرعی از قلم‌افتاده و امثال آن سفید گذارده شود.

۲. پس از انتشار آگهی‌های نوبتی شماره‌های اصلی هر ملک و فرعی‌های مربوط به شماره اصلی که در موقع توزیع اظهارنامه تعیین شده به ترتیب در دفتر مزبور ثبت می‌شود.

۳. مشخصات ملک و تاریخ و شماره ثبت و صفحه دفتر املاک بعد از صدور ورقه ملکیت در ستون‌های مربوطه دفتر مزبور قید و دفتر نام‌برده در دفتر املاک حفظ و نگهداری می‌شود.

۴. با منظم نگهداشتن دفتر مزبور دیگر ضرورتی برای تنظیم و نگهداری دفتر آمار مربوط به املاک وجود ندارد. (بند ۳۸۷ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

تبدیل اسناد مالکیت مشاعی به یک جلد - بند ۳۰۱ - در مواردی که مالک یک قسمت از ملک مورد ثبت، سند مالکیت خود را مشاعاً یا مفروزاً قبلاً به یک نفر انتقال داده و می‌خواهد باقیمانده مورد ثبت را به همان شخص انتقال دهد، لازم است سردفتر تنظیم‌کننده سند معامله اخیر، اصل سند مالکیت را با خلاصه معامله به ثبت محل ارسال دارد که سند مالکیت جدید طبق مقررات صادر شود، چون در این بخشنامه تکلیف اشخاصی که دارای اسناد مالکیت مشاعی متعدد می‌باشند، تعیین نگردیده لزوماً تذکر می‌دهد که تبدیل اسناد مالکیت مشاعی متعدد به یک جلد اشکال ندارد؛ بنابراین با درخواست مالک اسناد مالکیت مشاعی را اخذ و در پرونده بایگانی نموده و با رعایت مقررات یک جلد سند مالکیت به مقدار مجموع اسناد مالکیت مشاعی ابطال شده صادر و به مالک تسلیم نمائید. (بخشنامه شماره ۵۴/۱/۱۸-۱۲۰/۳)

امضای سند مالکیت و دفتر املاک - بند ۳۰۲ - مدیر ثبت و دارنده اختیار امضای اسناد مالکیت، باید در مورد اسنادی که ثبت دفتر املاک شده به جهت تغییر متصدی مربوطه یا جهت دیگر به امضاء نرسیده، اگر اشکالی در بین نباشد با قید تاریخ، سند مالکیت و دفتر املاک را امضاء کند. (بند ۴۲۸ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹).

صدور سند مالکیت زمین به نام وارث - بند ۳۰۳ - هرگاه وارثی با تسلیم مدارک مربوطه تقاضای صدور سند مالکیت نسبت به سهم‌الارث خود را از رقبه‌ای که منحصرأ سند مالکیت آن به عنوان زمین بنام موثر آنها صادر شده باشد بنمایند و مدعی باشند که در زمین مورد نظر هیچ نوع اعیانی وجود نداشته و ندارد در این مورد در صورتی که رقبه منظور، به نام موثر به عنوان زمین مطلق سند مالکیت صادر و تسلیم شده باشد و با معاینه محل معلوم شود که زمین به حال اولیه باقی است و فاقد هر نوع اعیانی می‌باشد و این موضوع مورد تأیید و تصدیق رئیس واحد ثبتی قرار گیرد وضع و استثناء ثمن اعیانی از سهم‌الارث وارث مورد ندارد. (بخشنامه شماره ۷۱۰/۳ - ۵۴/۲/۶)

نحوه صدور سند مالکیت باقی‌مانده و المثنی و رسیدگی به هزینه آن - بند ۳۰۴ - در مورد املاکی که سند مالکیت آن مفقود و یا از طرف مالک به نحوی تقاضای تجدید سند می‌شود در مورد فقدان پس از انجام تشریفات مقرر در ماده ۱۲۰ آیین‌نامه قانون ثبت و تبصره‌های آن و در سایر موارد پس از اخذ سند مالکیت اصلی،

چنانچه مورد ثبت قبلاً تفکیک و نسبت به قطعات تفکیکی معامله انجام شده باشد، نقل تمام انتقالات در سند مالکیت المثنی کار زائدی است؛ لذا مانعی ندارد که با رسیدگی لازم و دقیق و در صورت لزوم با معاینه محل و تنظیم صورت‌مجلس لازم تعیین نمایند چه مقدار از مورد ثبت به ملکیت مالک باقی است و همان مقدار را در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت صادر شود؛ بدیهی است چنانچه قطعه مورد ثبت تفکیکی سابق باشد باید هزینه تفکیک بر طبق ماده ۱۵۰ قانون ثبت احتساب و وصول شود و چنانچه مورد درخواست باقیمانده بوده و نسبت به آن عمل تفکیک انجام نشده باشد، طبعاً به باقی‌مانده هزینه تفکیکی تعلق نخواهد گرفت. (بخشنامه شماره ۸۲۵۳/۳-۵۵/۱۲/۵)

ثبت ملک به نام ارتش طبق دادنامه قطعی - بند ۳۰۵. هر موقع که از طرف وزارت دفاع یا نمایندگان ارتش دادنامه قطعی بر تملیک ملک به ارتش ارائه شود، در صورت اجرای دادنامه قطعی مزبور، ارتش قائم‌مقام متقاضی ثبت بوده و همان طور که در مورد کلیه احکام قطعی صادره از محاکم رسمی دادگستری عمل می‌کنند، براساس و مدلول حکم صادره و بر طبق قانون پس از طی تشریفات قانونی ملک را به نام ارتش به نمایندگی دولت در دفتر املاک ثبت نموده و سند مالکیت صادر نمایند، بدیهی است در این قبیل موارد مطالبه سند انتقال و خلاصه معاملات موردی نخواهد داشت. (بند ۳۸۶ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

تبدیل حد به کوچه و اصلاح سند مالکیت - بند ۳۰۶. چنانچه در نتیجه تغییر وضع مجاور املاک ثبت‌شده و تبدیل حد به کوچه، اصلاح سند مالکیت در حدی که قبلاً به ملک مجاور و فعلاً به کوچه محدود است تقاضا شود، پس از معاینه محل و احراز وجود کوچه اصلاح حد سند مالکیت با رعایت ضوابط مقرر فراز یک در بند «ز» امور متفرقه اختیارات تفویضی هیأت نظارت به رؤسای واحدهای ثبتی مانعی ندارد. (بند ۳۸۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹ اصلاحی)

ذکر ابنیه مستحدثه در اسناد مالکیت اراضی - بند ۳۰۷. چون ماده ۱۱۷ آیین‌نامه قانون ثبت مشعر بر این است که تغییر وضعیت املاک ثبت‌شده مستلزم تغییر سند مالکیت نیست؛ بنابراین موافقت با درخواست تغییر سند مالکیت و دادن سند جداگانه مقدر نیست؛ ولی هرگاه مالک بخواهد برای اجازه دادن ساختمان‌های احداث‌شده در زمینه ثبت‌شده در سند مالکیت زمین منعکس گردد می‌تواند با اعزام نماینده و معاینه محل و تنظیم صورت‌مجلس و در صورت لزوم اخذ جواز ساختمان و پایان کار ساختمان‌هایی را که مالک در داخل محدود زمین ثبت‌شده ایجاد نموده با تعیین شماره فرعی از شماره اصلی زمین مراتب را در ملاحظات ثبت زمین در دفتر املاک و در سند مالکیت قید نمود، بدیهی است در اجرای این دستور باید از لحاظ تطبیق محل با مورد ثبت و اسکله ساختمان‌های احداثی کلاً داخل در محدوده سند مالکیت است کمال دقت و مراقبت به عمل آید که طبق مدلول آن اقدام ننماید. در مواردی که مالک بخواهد قسمتی از ملک خود را مورد معامله شرطی یا رهنی و نظائر آن قرار دهد بایستی پس از انجام عملیات تفکیکی با حدود تفکیکی مبادرت به تنظیم سند گردد. (بند ۳۸۰ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

اعاده دادرسی و خودداری از صدور سند مالکیت - بند ۳۰۸ (مهم). ارائه رونوشت قرار قبولی دادخواست اعاده دادرسی قبل از ثبت ملک در دفتر املاک نسبت به احکامی که در جریان اعتراض به ثبت صادر شده تا حصول نتیجه نهایی رسیدگی برای خودداری از صدور سند مالکیت کافی بوده ولی چنانچه به جای رونوشت قرار مزبور گواهی تقدیم دادخواست تسلیم و پس از اخطار اداره ثبت هم ظرف یک ماه رونوشت قرار مزبور از طرف ذی‌نفع داده نشود، جریان ثبتی تعقیب خواهد شد. (بند ۳۷۹ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

✓ هرگاه اعاده دادرسی قبل از ثبت ملک در دفتر املاک نسبت به احکامی که در جریان اعتراض به ثبت ملک صادر گردیده‌اند شده باشد تا حصول نتیجه نهایی رسیدگی، ارائه رونوشت قرار قبولی دادخواست اعاده دادرسی برای خودداری از صدور سند مالکیت کافی است.

تقاضای دادرسی در صدور سند مالکیت وثیقه به نام دولت - بند ۳۰۹. در مواردی که دادستان بخواهد طبق ماده ۱۳۶ مکرر قانون آیین دادرسی کیفری عمل کند، می‌تواند ملک مورد وثیقه را ضبط نموده و به کسی که ملک را به وثیقه گذاشته (اعم از متهم یا دیگری که به نفع متهم ملک را به وثیقه گذارده) موضوع را اخطار کند شخصی که به او اخطار شده می‌تواند در موعد مقرر به دادگاه مراجعه کند. اگر ذی‌نفع به دادگاه مراجعه ننمود و یا دادگاه پس از مراجعه، عمل دادستان را تأیید کرد دادستان می‌تواند تقاضای ثبت ملک یا قسمتی از آن را به نفع دولت بنماید؛ بنابراین لازم است مفاد دستور را به موقع اجراء گذارده و مراتب را به دادرهای مربوطه اعلام نمایند. (بند ۳۷۸ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

متمم اسناد مالکیت - بند ۳۱۰ (مهم). پس از پُرشدن ستون‌هایی که برای قید انتقالات ملک در صفحات آخر اسناد مالکیت پیش‌بینی شده به تقاضای مالک ملک و دستور رئیس اداره مربوطه دفترچه متمم اسناد مالکیت را طبق نمونه به سند مالکیت مربوطه ضمیمه و پس از پلمپ با اخذ بها به متقاضی تسلیم می‌شود. (بند ۴۳۳ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ و بخشنامه ۹۳۸۵/۳-۵۳/۱۰/۵ اصلاحی)

✓ در صورتی که ستون‌های مخصوص انتقالات سند مالکیت پُر شده باشد، نحوه ثبت انتقال اینگونه است که به تقاضای مالک و دستور مدیر اداره ثبت مربوطه، دفترچه متمم اسناد مالکیت به سند مالکیت ضمیمه و پلمپ می‌شود و انتقال در دفترچه قید می‌شود.

صدور سند مالکیت بعد از تنظیم و ثبت سند انتقال اجرائی - بند ۳۱۱. ادارات ثبت پس از طی تشریفات اجرائی و تنظیم و ثبت سند انتقال و اعلام مراتب به دفاتر اسناد رسمی مبنی بر بی‌اعتباری سند مالکیت قبلی به تقاضای خریدار نسبت به صدور سند مالکیت مورد انتقال اقدام نمایند. (بخشنامه شماره ۵۳/۹/۱۷-۸۱۴۹/۳-۵۳/۹/۱۷ اصلاحی)

نگاهداری سند مالکیت و تحریر آن - بند ۳۱۲. برای جلوگیری از سوء استفاده احتمالی از اسناد مالکیت سفید، باید مراتب ذیل رعایت شود:

الف - کلیه اسناد مالکیت سفید باید در قفسه آهنی به مسئولیت مدیر بایگانی و کارمند مورد اعتماد دیگری نگهداری شود و اسناد مالکیت مزبور به ترتیب شماره چایی در دفتر نمونه ۱۰۹۵ ثبت و در موقع تحریر سند مالکیت با ذکر شماره پرونده ثبتی به متصدی پاک‌نویس اسناد مالکیت با اخذ رسید تسلیم شود.

ب - برای تحریر اسناد مالکیت از کارمندانی که دارای خط خوب و خوانا بوده استفاده شود و در صورتی که اشتباه در تحریر موجب ابطال سند مالکیت شود باید با توضیح لازم در مقابل رسیدی که قبلاً در دفتر مزبور داده شده سند مالکیت سفید دیگری اخذ گردد و در آخر هر سال اسناد مالکیت باطل‌شده با تشکیل کمیسیونی مرکب از رئیس اداره و متصدی امر و رئیس حسابداری و تنظیم صورت‌مجلس که حاوی شماره چایی و شماره دفتر رسید باشد معدوم نموده و یک نسخه از صورت‌مجلس به

کارپردازی ثبت محل فرساده شود؛ رؤسای ادارات مربوطه در این مورد مسئولیت مستقیم خواهند داشت. (بند ۴۳۲ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۱۴۰۹)

تجمع - بند ۳۱۳ -

(یکم): به منظور تسریع بیشتر در کار مراجعین و جلوگیری از مکاتباتی که ممکن است برای متقاضیان ایجاد معطلی و مشکل نماید به کلیه مدیران ثبت مناطق و شهرستان‌ها و واحدهای ثبتی که اختیار امضاء سند مالکیت و ثبت دفتر املاک داده شده اجازه داده می‌شود، در مواردی که دو یا چند پلاک که در اثر ساختمان یا لااقل دیوارکشی به صورت واحدی درآمده باشد و یا قطعاتی که وصل به هم باشد و با رعایت مقررات مربوطه و در نظر گرفتن شرایط این دستور مالک تقاضای تجمع نماید و یا مالک یا مالکین املاک مزبور، سهامی مشاعی برابر در املاک مورد تجمع داشته باشند و با تسلیم اسناد مالکیت صادره قصد تجمع حدود داشته باشند و انجام تقاضا به هیچ وجه مخالف مقررات جاری نبوده و موجب تضییع حق و تعارض و تولید اختلافی نگردد و ملک در بیع شرط و یا وثیقه و بازداشت بند «ز» نباشد، با ترسیم نقشه و تنظیم صورت‌مجلس که متضمن حدود تجمع شده باشد مشروط بر اینکه تجاوزی به مجاورین و کوچه‌ها و معابر و اموال عمومی نشود و حدود جمعیتی با حدود املاک مجاورین از هر حیث مطابق و با دفتر املاک نیز تطبیق نماید، دستور اصلاح و تجمع را با بایگانی نمودن اسناد مالکیت اولیه و صدور سند مالکیت جدید صادر و مراتب را با در نظر گرفتن کلیه مقررات مربوطه در دفتر املاک توضیح دهند. ضمناً تذکر می‌دهد نسبت به پلاک‌هایی که حدود آنها به مسیل و یا کوه و یا نظایر آن محدود شده از شمول این دستور خارج است. بدیهی است این اجازه مانع نظارت کامل مدیران مناطق بر حسن جریان نخواهد بود. (بخشنامه ۵۳/۹/۱۷-۵۳۵۴/۳)

(دوم): پیرو بخشنامه موضوع بند ۳۱۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهرماه ۱۳۶۵ در صورتی که ملک رهن باشد، در صورت توافق طرفین و با باقی ماندن مجموع پلاک‌ها در رهن، مانعی برای تجمع ثبتی نمی‌رسد و بند مذکور به شرح فوق اصلاح می‌شود. (بخشنامه شماره ۳/۵۷۴۹ مورخ ۱۳۷۰/۸/۴ سازمان ثبت)

ارزش ملک در سند مالکیت - بند ۳۱۴: قید ارزش ملک در سند مالکیت، صرفاً برای تشخیص حقوق دولت است و در موقع تجدید سند مالکیت به نام خریداران در ستون ارزش ملک جمله «طبق سند انتقال» نیز علاوه می‌شود و در مورد اسناد مالکیت المثنی بایستی از بهای مذکور در ثبت دفتر املاک تبعیت شود و ارزیابی آن در صورت وجود تفاوت فاحش فقط از نظر اجرای تبصره یک ماده ۱۲۰ آئین نامه ثبت از جهت انتشار یا عدم انتشار آگهی مانعی ندارد. (بند ۳۷۴ مجموعه بخشنامه ثبتی تا آخر سال ۱۴۰۹)

تسهیل در مورد اسناد مالکیتی که پلمپ آن مفقود گردیده است - بند ۳۱۵: در مواردی که پلمپ سند مالکیت مفقود گردیده و به تقاضای مالک ملک نسبت به پلمپ سند اقدام می‌شود، عملاً رویه ادارات و نواحی ثبت مرکز بر این است که این مورد را با حضور و امضای نماینده دادستان ضمن صورت‌مجلس انجام می‌دهند به منظور تسهیل در کار مراجعین و با عنایت به اینکه دخالت نماینده دادستان در موارد مذکور در دستورات صادره تجویز نشده است، لذا در مورد فوق‌الذکر حضور و امضای نماینده دادستان ضروری بنظر نمی‌رسد. مقرر می‌گردد بنا به تقاضای مالک ملک و دستور رئیس اداره مربوطه پس از تطبیق سند مالکیت ارائه‌شده با ثبت دفتر املاک و عدم وجود اختلاف و احراز اصالت سند عمل شود. (فراز ۴۳۳ مجموعه بخشنامه و بخشنامه شماره ۹۳۵۸/۳ - ۵۳/۱۰/۵ اصلاحی)

منع قید حقایق در اظهارنامه و سند مالکیت و اسناد انتقال - بند ۳۱۶: چون به موجب ماده ۹ قانون آب و نحوه ملی شدن آن، صدور اسناد رسمی راجع به حقایق ممنوع گردیده و طبق قانون مذکور حقایق عبارت از حق مصرفی آبی است که به منظور استفاده مفید و معقول از آب با رعایت مقررات پیش‌بینی شده در قانون از طریق صدور پروانه به اشخاص حقیقی یا حقوقی واگذار می‌شود، لازم است در موقع قبول تقاضای ثبت املاک مجهول‌المالک و انتشار آگهی‌های نوبتی آن و هنگام صدور اسناد مالکیت املاکی که جریان ثبتی آنها با ذکر حقایق خاتمه یافته و همچنین تنظیم اسناد انتقال اعم از معاملات قطعی، شرطی، رهنی، وثیقه و غیره در مورد رقباتی که با قید حقایق یا حق الشرب درخواست ثبت یا سند مالکیت صادر گردیده از ذکر حق مزبور خودداری نموده و به جای آن عبارت: «با حق استفاده از مقررات قانون آب بر طبق نحوه ملی شدن» آن قید نمایند، ضمناً توجه می‌دهد که قنوت مشمول مقررات قانون مذکور نمی‌باشد. (بند ۳۵۴ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۱۴۰۹)

نحوه ابطال سند مالکیت المثنی - بند ۳۱۷: به طوری که از اداره کل ثبت تهران گزارش رسیده در مورد نحوه ابطال سند مالکیت المثنی بعد از اینکه سند مالکیت اصلی بدست آمده و از طرف مالک اعلام می‌شود، کسب تکلیف شده، بدین وسیله خاطرنشان می‌نماید در هر مورد که سند مالکیت اصلی بدست آید و از طرف مالک کتباً اعلام گردد، چنانچه با سند مالکیت المثنی معامله انجام نشده باشد ابطال سند مالکیت المثنی مانعی ندارد، بدیهی است مراتب باید پیرو بخشنامه مربوط به فقدان سند مالکیت به دفاتر اسناد رسمی تابعه بخشنامه شود. و چنانچه با سند مالکیت المثنی معامله‌ای انجام شده باشد، سند مالکیت اصلی اخذ و پس از ابطال در پرونده ثبتی مربوطه ضبط گردد. (بخشنامه شماره ۳۳۹۴/۳ - ۵۴/۵/۱۸ - ۵۴/۵/۱۸ اصلاحی)

صدور سند مالکیت برای تمام طبقات آپارتمان حسب درخواست مالک - بند ۳۱۸ (مهم): نسبت به آپارتمان‌هایی که با رعایت ضوابط مقرر تفکیک شده است، در صورت درخواست مالک، اداره ثبت براساس صورت‌مجلس تفکیکی و با ابطال سند مالکیت اولیه در مورد هر یک از آپارتمان‌ها، سند مالکیت تفکیکی جداگانه صادر و تسلیم نمایند. (بخشنامه ۴۴۶۰/۳ - ۵۵/۶/۳۱ - ۵۵/۶/۳۱ اصلاحی)

✓ نسبت به آپارتمان‌ها با ابطال سند مالکیت اولیه، صدور سند مالکیت تفکیکی بر اساس صورت‌مجلس تفکیکی (بدون انتقال رسمی) مقدور است.

مرجع رسیدگی به اعتراض مالکان آپارتمان‌ها - بند ۳۱۹: چون از نظر نحوه وصول و دریافت هزینه‌های مشترک آپارتمان‌ها و مرجع مربوطه ممکن است اختلاف پیش آید، لذا خاطر نشان می‌نماید:

۱- در این مورد براساس لایحه قانونی اصلاح قانون الحاق ماده ده مکرر و دو تبصره به قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۵۹/۳/۱۷ شورای انقلاب جمهوری اسلامی به شرح زیر عمل شود: (متن ماده ده قانون فوق‌الذکر) ماده ۱۰ مکرر قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب سال ۱۳۵۱ و تبصره‌های آن به شرح زیر اصلاح و یک تبصره به عنوان تبصره ۳ به آن افزوده می‌گردد: ماده ۱۰ مکرر: «در صورت امتناع مالک یا استفاده‌کننده از پرداخت سهم خود از هزینه‌های مشترک از طرف مدیر یا هیئت مدیران وسیله اظهارنامه با ذکر مبلغ بدهی و صورت ریز آن مطالبه می‌شود.

هرگاه مالک یا استفاده‌کننده ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه سهم بدهی خود را نپردازد مدیر یا هیئت مدیران می‌توانند به تشخیص خود و با توجه به امکانات از دادن

خدمات مشترک از قبیل شفاژ - تهویه مطبوع - آب گرم - برق - گاز و غیره به او خودداری کنند و در صورتی که مالک و یا استفاده‌کننده همچنان اقدام به تصفیه حساب نماید اداره ثبت محل وقوع آپارتمان به تقاضای مدیر یا هیئت مدیران برای وصول وجه مزبور بر طبق اظهارنامه ابلاغ‌شده اجرائیه صادر خواهد کرد. عملیات اجرائی وفق مقررات اجرای اسناد رسمی صورت خواهد گرفت و در هر حال مدیر یا هیئت مدیران موظف می‌باشند که به محض وصول وجوه مورد مطالبه یا ارائه دستور موقت دادگاه نسبت به برقراری مجدد خدمات مشترک فوراً اقدام نمایند.

تبصره ۱ - در صورتی که عدم ارائه خدمات مشترک ممکن یا مؤثر نباشد، مدیر یا مدیران مجموعه می‌توانند به مراجع قضایی شکایت کنند، دادگاه‌ها موظفند این گونه شکایات را خارج از نوبت رسیدگی و واحد بدهکار را از دریافت خدمات دولتی که به مجموعه ارائه می‌شود محروم کنند و تا دو برابر مبلغ بدهی به نفع مجموعه جریمه نمایند. استفاده مجدد از خدمات موکول به پرداخت هزینه‌های معوق واحد مربوط بنا به گواهی مدیر یا مدیران و یا به حکم دادگاه و نیز هزینه مربوط به استفاده مجدد خواهد بود. (الحاقی ۱۳۷۶/۳/۱۱)

تبصره ۲ - رونوشت مدارک مثبت سیمت مدیر یا هیئت مدیران و صورت ریز سهم مال یا استفاده‌کننده از هزینه‌های مشترک و رونوشت اظهارنامه ابلاغ شده به مالک یا استفاده‌کننده باید ضمیمه تقاضانامه صدور اجرائیه گردد. (اصلاحی مصوب ۱۳۵۹/۳/۱۷)

تبصره ۳ - نظر مدیر یا هیئت مدیران ظرف ده روز پس از ابلاغ اظهارنامه به مالک در دادگاه نخستین محل وقوع آپارتمان قابل اعتراض است، دادگاه خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات آیین دادرسی مدنی به موضوع رسیدگی و رأی می‌دهد این رأی قطعی است در مواردی که طبق ماده فوق تصمیم به قطع خدمات مشترک اتخاذ شده و رسیدگی سریع به اعتراض ممکن نباشد دادگاه به محض وصول اعتراض اگر دلائل را قوی تشخیص دهد دستور متوقف‌گذارن تصمیم قطع خدمات مشترک را تا صدور رأی خواهد داد. (اصلاحی مصوب ۱۳۵۹/۳/۱۷)

تبصره ۴ - در صورتی که مالک یا استفاده‌کننده مجدداً و مکرراً در دادگاه محکوم به پرداخت هزینه‌های مشترک گردد علاوه بر سایر پرداختی‌ها مکلف به پرداخت مبلغی معادل مبلغ محکوم بها به عنوان جریمه می‌باشد. (الحاقی مصوب ۱۳۵۹/۳/۱۷)

۲- در صورتی که مالکان در تشکیل مجمع عمومی توافق نکنند به دستور ماده ۶ آیین‌نامه مصوب اردیبهشت ماه ۱۳۴۷ باید به وزارت مسکن و شهرسازی مراجعه نمایند. (موضوع بخشنامه شماره ۵۷۴/۳-۱۵۷۴/۳-۵۵/۳/۹۰)

امضاء و مهر نمودن پاسخ استعلامیه‌های ثبتی اعم از کامپیوتری و غیره - بند ۳۲۰. شایسته است با دقت کامل نسبت به امضاء و مهر نمودن پاسخ استعلامیه‌ها اعم از کامپیوتری و غیر آن اقدام لازم معمول و در حفظ و حراست مهرهای تحویلی و جلوگیری از هرگونه سوء استفاده احتمالی نهایت دقت را مبذول دارند. (بخشنامه شماره ۷۳۶۶/۵-۵۵/۷/۶-اصلاحی)

ارسال پاسخ به مراجع قضایی راجع به وثائق معرفی‌شده - بند ۳۲۱. در مورد استعلاماتی که از مراجع قضایی راجع به وثائق معرفی‌شده از طرف متهمین به عمل می‌آید لازم است جریان ثبتی ملک که حاوی کلیه اطلاعات و خصوصیات و همچنین شمول دارای موانع قانونی باشد سریعاً در پاسخ استعلام و ضمناً در مواقعی که پاسخ استعلام مراجع مذکور صادر می‌گردد باید فوری برای جلوگیری از معامله معارض اقدام و قبل از احراز اینکه وثیقه معرفی‌شده قبول و قرار قبولی صادر و یا اساساً قرار می‌دهد که در این باب صادر نشده از صدور پاسخ استعلام به دفاتر اسناد رسمی خودداری شود. (بخشنامه شماره ۳۵۱۲/۳-۵۳/۶/۱۸)

نحوه پاسخ به استعلامات ثبتی - بند ۳۲۲. چون مشاهده می‌شود که بعضی از واحدهای ثبتی در ذیل پاسخ استعلامات صادره به دفاتر اسناد رسمی (موضوع ماده ۳۱ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ و تبصره الحاقی به آن) مطالبی اضافه می‌نمایند که مورد سوال واقع نشده است و این امر مورد شکایت عدیده ارباب رجوع گردیده است؛ علی‌هذا مقتضی است واحدهای ثبتی منحصراً در حد موضوع مورد استعلام پاسخ تهیه و به دفاتر اسناد رسمی ارسال دارند. بدیهی است نسبت به پاسخ استعلام وضعیت املاک جاری جواب باید جامع و روشن باشد که حاجت به سوال مجدد از طرف دفاتر نباشد. (بند ۴۲۷ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ و بخشنامه ۶۳/۵/۱۷-۴۰۵۸/۱۰)

املاک بند (ز) - بند ۳۲۳. نسبت به املاک مشمول بند «ز» ماده واحده قانون اراضی دولت و شهرداری‌ها نکات زیر لازم‌الرعايه است:

الف - چنانچه دادخواست علیه متقاضی ثبت اولیه داده شده و قبل از سال ۱۳۳۵ انتقال واقع شده است مشمول بند «ز» نیست.

ب - چنانچه دادخواست علیه منتقل‌الیه داده شده است، ولو آنکه انتقال قبل از سال ۱۳۳۵ به عمل آمده باشد، مشمول بند «ز» می‌باشد.

ج - انتقال قهری اعم از اینکه قبل از سال ۳۵ و یا بعد از سال ۳۵ حادث شده باشد از موارد مشمول بند «ز» خارج نیست.

د - مفاد ماده واحده مصوب اسفند ماه ۴۹ موضوع اصلاح ماده ۶ قانون اراضی دولت و شهرداری‌ها و اوقاف و بانک‌ها در مورد املاک مشمول بند «ز» لازم‌الرعايه است. (بند ۳۸۵ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

بازداشت و رفع بازداشت از ملک - بند ۳۲۴. در کلیه مواردی که از مراجع صلاحیت‌دار قانونی دستور بازداشت ملکی داده می‌شود، زدن مهر بازداشت و قید شماره و مشخصات نامه بازداشت و نیز پس از رفع بازداشت زدن مهر (خروج از بازداشت) روی پوشه و اظهارنامه ثبتی ضروری است. (بند ۳۸۳ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ اصلاحی)

توقیف مالک - بند ۳۲۵. بازداشت املاکی که به عنوان وثیقه و تضمین به دادگاه‌ها و دادرها معرفی می‌شوند، وقتی قابل ثبت است که طبق مقررات از مراجع صالحه بازداشت‌کننده رسماً ابلاغ شود. مطالبی که بازپرس‌ها یا دادرها در سند مالکیت می‌نمایند بازداشت قانونی نیست. (بند ۳۷۶ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

ثبت بازداشت - بند ۳۲۶. در هر مورد که درخواست بازداشت ملکی از مراجع صلاحیت‌دار (از قبیل: دادگاه‌ها، دادرها، دارایی، اجرائیات ثبت و دادگستری و سایر مراجع ذی‌صلاح) می‌شود، بایستی در همان روز وصول تقاضا، پس از رسیدگی به مالکیت کسی که علیه او درخواست بازداشت شده و منطبق با پرونده ثبتی و دفتر املاک باشد، بازداشت مزبور را ثبت و به مراجع مربوطه اعلام نمود و هرگاه مدعی علیه مالکیت نداشته باشد، طبق مقررات آیین دادرسی مدنی، باید ظرف دو روز مراتب به مرجع

بازداشت‌کننده اعلام شود. (بند ۳۷۵ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

نحوه عمل بایگانی‌ها - بند ۳۲۷- از نظر تسهیل و کنترل بیشتر در امور بایگانی واحدهای ثبتی اقتضا دارد، من بعد پس از اتمام پوشه‌های پرونده‌های ثبتی مربوطه به املاک در جریان ثبتی و سند مالکیت صادرشده (ثبت شده) با دو رنگ متمایز و مختلف با یکدیگر تهیه نمایند تا در موقع مراجعه به پرونده معلوم شود ملک مزبور ثبت شده است یا در جریان ثبت است. (بخشنامه شماره ۵۴/۸/۱۴-۵۵۵۲/۳)

ثمن اعیانی - بند ۳۲۸- ثمن اعیانی شامل قنوت هم می‌شود و مانند سایر اعیان است و مشمول حکم سایر اموال غیرمنقول می‌باشد. (بند ۳۷۳ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

حق احداث اعیانی برای غیر - بند ۳۲۹- چنانچه ملکی به عنوان زمین درخواست ثبت شده باشد و در جریان ثبت حق احداث اعیانی به غیر منتقل شود، همان طوری که متقاضی ثبت اگر در جریان ثبت ملک خود رأساً اقدام به احداث اعیانی نماید، درخواست ثبت مجدد لازم ندارد، درخواست ثبت منتقل‌الیه نیز که قائم مقام قانونی ثبت نسبت به اعیانی مستحدثه است مجوزی نخواهد داشت، در این صورت پس از احداث اعیانی از طرف منتقل‌الیه در موقع تحدید حدود ملک، حدود اعیانی صاحب نیز تحدید خواهد شد و چنانچه احداث اعیان بعد از تحدید و یا حتی بعد از ثبت عرصه به نام متقاضی باشد یا احیاناً در موقع تحدید حدود اعیان، تحدید نشده باشد، طبق ماده ۱۰۴ مکرر آیین‌نامه ثبت عمل می‌شود منتهی در صورت عدم صدور سند مالکیت عرصه، صدور سند مالکیت اعیان موکول با تمام تشریفات قانونی و انقضای مواعد اعتراض نسبت به اصل ملک مورد تقاضای ثبت و هم اعتراض نسبت به اصل ملک و حدود خواهد بود، به این ترتیب پس از اتمام تشریفات مزبور صدر سند مالکیت اعیان حتی قبل از صدور سند مالکیت عرصه بلاشکال است. (بند ۳۵۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۵۱)

تغییر وضعیت ثبت اعیانی - بند ۳۳۰- در ماده ۱۱۷ آیین‌نامه تصریح شده: (تغییر در وضعیت املاک ثبت شده مستلزم تغییر سند مالکیت نیست، مگر ...) در صورتی که سند مالکیت به عنوان دکان و غیر آن صادر شده باشد و دارنده سند تغییری در نوع ساختمان داده و یا سند مالکیت به عنوان زمین صادر شده و بعد از طرف مالک در آن احداث بنا شده و تقاضای قید یا تغییر بنا بشود مانعی ندارد که با معاینه محل و تنظیم صورت‌مجلس و با احراز موضوع مراتب را در ستون ملاحظات ثبت ملک و سند مالکیت توضیح دهند. بدیهی است این توضیح منافات با ماده ۱۱۷ مذکور ندارد در این باره تکلیفی هم به عهده دفاتر اسناد رسمی از نظر هدایت مدعیان تعیین وضعیت در زمین مورد معامله محوّل گردیده که به نوبه خود لازم الاجراء است. (بخشنامه شماره ۵۴/۴/۲۳-۲۸۵۵/۳ و ۵۵/۴/۲۳-۶۰۲۱/۲ و ۵۴/۵/۳ اصلاحی)

تعیین مشخصات اراضی وزارت دفاع - بند ۳۳۱- علاوه بر همکاری‌هایی که در مورد تعیین محل زمین‌های خریداری ارتش و اندازه‌گیری مساحت و ابعاد و پیاده نمودن نقشه‌های متصرفات ارتش در اراضی مورد تملک معمول داشته‌اید؛ در مواردی هم که اسناد مالکیت اراضی مورد تملک ارتش فاقد مساحت و ابعاد است در تعیین مشخصات و مساحت آن با اداره مهندسی وزارت دفاع تشریک مساعی و همکاری نمایند. (بند ۴۴۱ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

فقدان پرونده‌های ثبتی - بند ۳۳۲- چون گزارش‌های فقدان پرونده واصله از واحدهای ثبتی در مورد تشکیل پرونده المثنی افزایش یافته و ازدیاد این قبیل گزارش‌ها مؤید بی‌نظمی در امور بایگانی واحدهاست؛ لذا متذکر می‌گردد، من بعد از ارسال گزارش‌های فقدان پرونده قبل از تعیین متخلف و اعلام موضوع به دادسرای محل خودداری و برای جلوگیری از هرگونه بی‌ترتیبی در آینده دستور فرمائید کلیه واحدهای تابعه حداکثر تا آخر سال جاری صورت پرونده‌های مفقود را ضمن تعیین و معرفی متخلف به دادسرا به آن منطقه گزارش و پس از بررسی و حصول نتیجه قطعی مراتب را با اظهار نظر صریح اعلام فرمائید. (بخشنامه شماره ۲۹۵۰/۳-۶۳/۱۰/۳۰ سازمان ثبت اسناد و املاک)

اعلام موضوع فقدان پرونده‌های ثبتی به دادسرا قبل از صدور گزارش و تعیین متخلف - بند ۳۳۳- چون گزارش‌های فقدان پرونده واصله از واحدهای ثبتی در مورد تشکیل پرونده المثنی افزایش یافته و ازدیاد این قبیل گزارش‌ها مؤید بی‌نظمی در امور بایگانی واحدها است؛ لذا متذکر می‌گردد، من بعد از ارسال گزارش‌های فقدان پرونده قبل از تعیین متخلف و اعلام موضوع به دادسرای محل خودداری و برای جلوگیری از هرگونه بی‌ترتیبی در آینده دستور فرمائید کلیه واحدهای تابعه حداکثر تا آخر سال جاری صورت پرونده‌های مفقود را ضمن تعیین و معرفی متخلف به دادسرا به آن منطقه گزارش و پس از بررسی و حصول نتیجه قطعی مراتب را با اظهار نظر صریح اعلام فرمائید. (بخشنامه شماره ۲۹۵۰/۳-۶۳/۱۰/۳۰ تاریخ ۶۳/۱۰/۳۰)

فصل بیست و یکم - اصلاحات ارضی

تنظیم سند معاملات املاک مزروعی - بند ۳۳۴- تنظیم سند معاملات مربوطه به دهات و املاک مزروعی موکول به استعلام از مراجع ذیربط است. (بند ۳۱۶ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ اصلاحی)

معافیت معاملات اصلاحات ارضی از حقوق دیوانی - بند ۳۳۵- کلیه معاملات مربوط به اجرای قانون اصلاحات ارضی و همچنین اسناد تضمین و تأمین که مالکین و متصرفین املاک برای دریافت وجوه تودیی و اسناد انتقال قبوض اقساطی که برای تبدیل به سهام کارخانجات دولتی و یک‌سوم وام زارعین تنظیم می‌نمایند، از هرگونه حق الثبت، مالیات، بهای اوراق معاف است. (بند ۳۲۲ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

صورت مجلس تفکیکی - بند ۳۳۶- در اسناد راجع به موضوع تبصره ماده ۱۵ آیین نامه اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۳/۵/۳ مطالبه صورت مجلس تفکیکی از اداره ثبت الزامی نیست و اسناد را بر مبنای تقسیمی که از طرف نمایندگان سازمان اصلاحات ارضی طبق مقررات مربوط اتخاذ شده تنظیم و ثبت نمایند و در اینگونه اسناد قید شود که (متعاملین ضمن عقد خارج لازم اصلاحات ارضی را وکیل در حیات و وصی پس از ممات قرار دادند که در هر مورد احتمالاً در تطبیق تقسیمی که شده با مقررات ثبتی و در موقع تحدید حدود و نقشه‌برداری ملک به وسیله نمایندگان و مهندسين ثبت اشکال یا اختلافی پیش آید، وکیل یا وصی مذکور رفع اختلاف کرده و نظر وکیل یا وصی برای طرفین لازم‌الاتباع است، ولو اینکه منجر به تعیین حدود و کسر و نقصان حصه هر یک از طرفین گردد، ادارات ثبت مجازند که طبق نظر وکیل یا وصی عمل کرده و امضاء وکیل یا وصی به منزله امضاء موکل و موصی و قاطع اختلاف خواهد بود) (بند ۳۲۰ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

امتناع از تسلیم سند مالکیت - بند ۳۳۷. چنانچه هنگام اجرای مقررات قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستأجر، سند مالکیت در دسترس ادارات اصلاحات ارضی که به قائم مقامی مالکین مستنکف، اسناد مربوطه را امضاء می‌نمایند نباشد؛ بایستی ادارات ثبت با ملاحظه پرونده و سوابق ثبتی و ثبت دفتر املاک جریان ثبتی کامل ملک را به دفتر تنظیم‌کننده سند اعلام و پس از تنظیم و ثبت سند انتقال به زارعین برای جلوگیری از انتقال مجدد مراتب را به دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه ابلاغ و متذکر شوند که در صورت مراجعه مالک سابق و ارائه سند مالکیت آن را اخذ و برای قید مفاد انتقال به اداره ثبت ارسال دارند؛ در مورد املاکی که در اجرای مرحله اول به دولت واگذار شده، چنانچه دارنده سند مالکیت از تسلیم آن خودداری نموده مراتب به دفاتر اسناد رسمی ابلاغ شود که از انجام معامله به استناد سند مالکیت قبلی خودداری و در صورت ارائه آن را دریافت و به اداره ثبت ارسال دارند. (بند ۳۲۳ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

اراضی و املاک منتقل شده به زارعین - بند ۳۳۸. در اجرای ماده واحده متمم قانون ثبت املاک در مناطق عشایری و تبصره ذیل آن مصوب ۲۱ آذرماه سال ۱۳۵۲ و به منظور اتخاذ رویه واحدی برای ادارات ثبت مناطق مربوطه و رفع هرگونه ابهام لزوماً خاطرنشان می‌نماید؛ به طوری که کسب اطلاع شده بعضی از ادارات ثبت در مورد آن قسمت از اراضی و املاکی که بر اساس قانون و مقررات اصلاحات ارضی به زارعین انتقال یافته پس از صدور رأی هیأت حل اختلاف نسبت به تعارض در تصرف و مالکیت از مدعیان مالکیت این قبیل املاک و اراضی بر طبق ماده ۱۴۳ الحاقی به قانون ثبت با دریافت حق الثبت و هزینه‌های مقدماتی اقدام به قبول درخواست و انتشار آگهی می‌نمایند و حال آن که این تکلیف مستنداً به تبصره ماده مذکور به عهده هیأت‌های حل اختلاف محول و مقرر شده؛ مدعیان مالکیت سابق آن اراضی و املاک می‌توانند به هیأت‌های حل اختلاف مراجعه و هیأت حل اختلاف با توجه به دلائل و مدارک مالکیت آنها به شرح مندرج در تبصره مذکور عمل و اقدام نمایند، بنا به مراتب بالا در نظر گرفتن مفاد تبصره مذکور در هر مورد که هیأت با توجه به دلائل و مدارک مالکیت به تقاضای مدعیان مالکیت رسیدگی نموده و تصمیم خود را اعلام و در محل آگهی شده و خلاصه طبق تبصره مزبور کاملاً عمل گردیده نیازی به قبول تقاضای ثبت و انجام تشریفات مندرج در ماده ۱۴۳ نبوده و ادارات ثبت بایستی پس از رسیدگی و انجام تشریفات قانونی از طرف هیأت‌های حل اختلاف نسبت به پرداخت وجوه تودیع شده یا تسلیم قبوض یا دستور پرداخت‌ها بر طبق مقررات مذکور عمل و اقدام نمایند. (بخشنامه ۶۵۷۴/۳-۵۳/۱۱/۱۳)

ثبت خلاصه معاملات - بند ۳۳۹. در مورد خلاصه معاملات املاکی که در اجرای قانون اصلاحات ارضی به دولت منتقل و بر اساس ماده ۳ قانون مذکور بدون ذکر تعداد و نوع حدود و مشخصات ملک برای انتقال دهنده استثناء گردیده، ثبت خلاصه معاملات این قبیل املاک که مسبوق به ثبت در دفتر املاک است به نام زارعین (انتقال گیرنده) به همان نحو که معامله با قید استثناء مستثنیات ماده ۳ انجام یافته خالی از اشکال است و هر اقدام دیگری نسبت به مستثنیات متعلق به مالک اولیه موکول به تعیین نوع و حدود و مشخصات مستثنیات مزبور با حضور نماینده اصلاحات ارضی و مالکین مشاعی خواهد بود و در مورد املاک در جریان ثبت هم خلاصه معامله در پرونده مربوطه بایگانی و پس از مراجعه ذی‌حق به شرح بالا اقدام می‌گردد. (بند ۳۳۶ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

دستور پرداخت به جای قبض اقساطی و تسلیم خلاصه معامله به اصلاحات ارضی - بند ۳۴۰. در مواردی که به جای قبوض اقساطی دستور پرداخت صادر می‌گردد بایستی مفاد ماده ۲۸ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی را از جهت ذکر شماره و تعداد در متن و ملاحظات دفاتر اسناد رسمی و دریافت رسید رعایت گردد، ضمناً نسخه دوم خلاصه انتقال املاک خریداری اصلاحات ارضی بایستی به اداره مزبور تحویل شود. (بند ۳۲۷ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

تسلیم قبوض اقساطی و دستور پرداخت و حواله قبوض سپرده - بند ۳۴۱. در مواردی که ذی‌نفع برای اخذ سپرده یا قبوض اقساطی و دستور پرداخت مربوط به اصلاحات ارضی که تسلیم آن قانوناً بلااشکال است به دفاتر اسناد رسمی مراجعه می‌نماید، دفاتر مزبور با بررسی دقیق موضوع و احراز صلاحیت برای دریافت قبوض طبق مقررات جاریه ظهر قبض امانی را به عنوان حسابداری اداره مربوطه حواله و مهر و امضاء و تسلیم ذی‌نفع نموده و مراقبت نمائید، در استرداد وجوه قبوض با رعایت مقررات اقدام شود. (بند ۳۲۵ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

تبدیل چک نقدی قسط اول به قبض سپرده - بند ۳۴۲. نظریه مورخ ۶۶/۲/۱۸ کمیسیون متشکله در سازمان اصلاحات ارضی در مورد نحوه تودیع وجوه مربوط به اصلاحات ارضی برای اجراء ذیلاً درج می‌شود: چک‌های مربوط به قسط اول املاک خریداری و دستور پرداخت‌های آن در مورد املاکی که به ثبت آنها اعتراض شده، همچنین املاک به ثبت نرسیده و مجهول‌المالک باید به وسیله ادارات اصلاحات ارضی از طریق محاضر تنظیم‌کننده اسناد خرید به ثبت محل تسلیم شود و ادارات ثبت باید پس از وصول وجه چک‌های صادره از شعب بانک کشاورزی قبض سپرده صادر و یک نسخه از قبوض صادره را به دفترخانه مربوطه ارسال و دفترخانه تنظیم‌کننده سند انتقال ملک رسید قبض سپرده را طبق نمونه‌های موجود به ادارات اصلاحات ارضی اعلام خواهد نمود، در مورد معاملاتی که در گذشته انجام شده و ثمن معامله در صندوق ثبت تودیع شده است چنانچه تاکنون قبض سپرده صادر نشده باشد ادارات ثبت باید قبض سپرده صادر و از طریق دفترخانه تنظیم‌کننده سند به شرح فوق اقدام شود. (بند ۳۲۸ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

صدور سند مالکیت املاک مورد اعتراض - بند ۳۴۳. چون طبق قسمت اخیر بند «ب» از ماده ۴ قانون الحاقی به آیین‌نامه اصلاحات ارضی مصوب ۶۶/۲/۱۲ که مقرر می‌دارد «... در هیچ مورد و به هیچ عنوان املاک تقسیم‌شده از زارعین مسترد نخواهد شد و دعاوی مطروحه در محاکم قضایی که تا تاریخ تصویب این قانون منجر به صدور حکم قطعی شده مشمول مقررات این ماده است» از تاریخ تصویب ماده مزبور اعتراضات ماهوی و حدودی املاکی که به زارعین منتقل شده منجر به صدور دادنامه محکومیت نسبت به عین نخواهد شد و در مورد املاک خالصه واگذاری به زارعین با توجه به قسمت اخیر تبصره ۳ از ماده ۳ قانون انحلال خالصجات که مقرر می‌دارد: «در صورتی که دعوی منجر به صدور حکم قطعی به نفع اشخاص بشود محکوم‌له منحصراً مستحق دریافت بهای دریافت‌شده از خریدار خواهد بود»؛ لذا وجود اعتراض در مورد املاکی که در اجرای مرحله اول قانون اصلاحات ارضی و یا در اجرای ماده ۳ قانون انحلال بنگاه خالصجات بزارعین واگذار شده مانع صدور سند مالکیت به نام زارع انتقال‌گیرنده نیست. (بند ۳۳۲ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

نحوه رسیدگی و اجرای تبصره ۳ قانون ترتیب رسیدگی و ختم پرونده‌های اصلاحات ارضی - بند ۳۴۴. بدین وسیله قانون رسیدگی و ختم پرونده‌های اصلاحات ارضی ابلاغ و متذکر می‌شود که در مورد تبصره سه قانون مزبور با توجه به صورت جلسه‌ای که در این مورد با حضور نماینده این سازمان تنظیم گردیده اقدام

لازم معمول دارید متن صورت جلسه تنظیمی ذیل درج می‌شود:

پیرو دعوت نامه شماره ۷۳۱۷-۱-۱۲-۱۶۹۲۶-۱۳۵۴/۵/۲۹-۱۳۵۴/۵/۲۹ به منظور تعیین نحوه اجرای تبصره ۳ قانون ترتیب رسیدگی و ختم پرونده‌های اصلاحات اراضی مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۳ کمیسیون با حضور اعضاء ذیل تشکیل و پس از بحث و استماع بیانات آقایان نمایندگان وزارت دادگستری و سازمان ثبت اسناد و املاک به این شرح اظهار نظر شد: اشتباهات مذکور در تبصره ۳ مربوط به یکی از موارد ذیل خواهد بود:

۱. اشتباه در نام و یا در یکی از مشخصات متعاملین، به این توضیح که در اسناد تنظیمی مشخصات متقاضی عبارتست از نام و نام خانوادگی، نام پدر، شماره شناسنامه، تاریخ تولد، محل سکونت، بنابراین در صورتی که در یکی از مشخصات فوق اشتباه شده باشد مورد شمول تبصره خواهد بود.
۲. اشتباه در یکی از مشخصات ملک، به این توضیح که در اسناد تنظیمی مشخصات ملک (در قسمت مورد معامله) به این نحو ذکر می‌شود: مقدار - نام ملک - شماره پلاک و بخش مربوطه - بنابراین اگر در نام ملک و یا شماره پلاک و یا بخش مربوط اشتباه شود مورد شمول تبصره است، لیکن اشتباه در مقدار ملک مورد معامله به علت آنکه مستلزم اصلاح مورد معامله در اسناد دیگر می‌شود از اشتباهات مشمول تبصره تشخیص نمی‌گردد و باید در شورای اصلاحات ارضی اصلاح شود.
۳. اشتباه در ثمن معامله در این مورد تا آنجا که اشتباه مربوطه به مآخذ تعیین قیمت باشد موضوع مشمول ماده ۳۸ آیین نامه اصلاحات ارضی و ماده ۴ قانون مواد الحاقی مصوب ۱۳۴۶/۲/۲۳ خواهد بود ولی اشتباه در محاسبه قیمت از لحاظ ضرب ارقام مشمول تبصره خواهد بود. در تمام مواردی که اشتباهات مشمول تبصره باشد با توجه به مقررات ثبتی اصلاح آن باید با حضور طرفین معامله در دفتر اسناد رسمی انجام شود و در غیر این صورت موضوع باید در شورای اصلاحات ارضی مطرح و رأی لازم صادر گردد. (بخشنامه ۴۰۰/۳-۵۴/۶/۱۱)

توضیح فراز سوم از صورت جلسه اداره حقوقی وزارت دادگستری - بند ۳۴۵. چون یکی از واحدهای ثبتی راجع به قسمت آخر فراز ۳ صورت جلسه تهیه شده در اداره حقوقی وزارت دادگستری که با حضور نماینده سازمان ثبت تدوین شده و راجع است به اشتباهات ثبتی مذکور در تبصره ۳ ماده واحده قانون ترتیب رسیدگی و ختم پرونده‌های اصلاحات ارضی که طی شماره ۴۰۰/۳-۵۴/۶/۱۱ به کلیه واحدهای ثبتی ابلاغ شده دچار خطای در استنباط شده و از سازمان ثبت استعلام کرده است، موضوع بررسی و به شرح زیر اظهار نظر می‌شود تا واحدهای ثبتی رویه واحدی در تصمیمات خود اتخاذ نمایند: منظور از جمله ذکر شده در قسمت آخر فراز ۳ صورت جلسه ای که در اداره حقوقی تنظیم شده است این است که «اگر رفع اشتباه خللی به حق یکی از طرفین معامله یا شخص ثالث وارد آورد با توجه به مقررات ثبتی اصلاح آن باید با توافق طرفین معامله به موجب سند رسمی انجام شود» بدیهی است اگر رفع اشتباه موجب تضییع حق احد از طرفین معامله یا اشخاص ثالث نبوده یا از نوع اشتباهات مذکور در بند ۳ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت مصوب سال ۱۳۵۱ باشد که در موقع تنظیم سند وقوع یافته است باید موضوع در هیأت نظارت مطرح و اتخاذ تصمیم به عمل آید. (بخشنامه ۷۹۰/۳-۵۴/۱۲/۱۳)

فصل بیست و دوم - جنگل، مرتع، موات

اراضی موات - بند ۳۴۶. تقاضای ثبت اراضی موات فقط از دولت پذیرفته خواهد شد. (بند ۳۳۹ مجموعه بخشنامه‌ها تا آخر سال ۴۹ اصلاحی)

عدم پذیرش ثبت جنگل‌ها به نام اشخاص - بند ۳۴۷. با توجه به ماده ۱ قانون ملی شدن جنگل‌ها مصوب ۱۳۰۷/۱۰/۴۱ از پذیرش تقاضای ثبت و تحدید حدود و صدور سند مالکیت املاک مشمول قانون مذکور، به نام اشخاص خودداری کنید. (بند ۳۳۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹)

نحوه صدور سند مالکیت منابع ملی شده - بند ۳۴۸. منابع ملی شده‌ای که به موجب قانون ملی شدن جنگل‌ها و با رعایت ماده ۵۶ قانون حفاظت ملی شناخته شده و تاکنون منتهی به صدور سند مالکیت نگردیده، به ۳ دسته قابل تقسیم است:

۱. منابع ملی شده‌ای که تاکنون تقاضای ثبت نشده: اعم از اینکه مجهول المالك می‌باشد یا در اجرای ماده ۱۹ قانون املاک واگذاری بایستی تقاضای ثبت گردد.
۲. منابع ملی شده‌ای که از طرف اشخاص یا موسسات تقاضای ثبت شده، ولی تاکنون آگهی‌های نوبتی آن به جهتی منتشر نشده و یا در اثر اشتباه دستور تجدید آگهی آنها صادر گردیده.

۳. منابع ملی شده‌ای که در جریان ثبت است و آگهی‌های نوبتی آن منتشر شده اعم از اینکه تحدید حدود شده و یا نشده باشد.

در مورد منابع ملی شده مذکور در فراز یک، بایستی پس از دریافت مدارک لازم از قبیل آگهی ملی شدن و نقشه مربوطه و رأی کمیسیون مندرج در ماده ۵۶ قانون حفاظت و گواهی مذکور در ماده ۱۳ آیین نامه قانون ملی شدن جنگل‌ها و معاینه محلی که با حضور نماینده سرپرستی منابع طبیعی به عمل خواهد آمد و تطبیق حدود مذکور در اوراق مزبور با محل و احراز معدوم وجود اختلاف، حدود کلی محدوده ملی شده را به موجب صورت مجلس ذکر و تذکر دهند که محدوده مذکور شامل چند پلاک‌هایی است و سپس در صورت انطباق با مجاورین پس از امضا نماینده سرپرستی منابع طبیعی و احراز اینکه که کلاً یا جزئاً سابقه ثبت ندارد نسبت به تقاضای قبول ثبت آن یا یکی از پلاک‌ها و توضیح اینکه از چه پلاک‌هایی تشکیل شده به نام دولت و به نمایندگی وزارت منابع طبیعی اقدام نمایند و چون مقصود از صدور آگهی‌های نوبتی و تحدیدی اطلاع عامه از قبول درخواست ثبت و تعیین حدود است تا در صورتی که برای خود حقی قائل باشند از طریق تسلیم وخواهی احقاق حق شود

و در مورد منابع ملی مذکور در فراز یک این دستور قانون ملی شدن جنگل‌ها حقی برای افراد قائل نشده و تنها دارندگان دادنامه به نام جنگل و یا افرادی که دعوای آنها در تاریخ تصویب قانون مزبور در محاکم قضایی یا هیأت‌های رسیدگی به املاک واگذاری مطرح بوده و پس از صدور رأی قطعی می‌توانند به استناد قسمت اخیر ماده پنج و با رعایت ماده ۹ قانون مزبور وجه مربوطه را دریافت دارند؛ لذا دیگر تصور تضییع حقی نمی‌رود و حقوق این قبیل افراد نیز محفوظ می‌باشد، بنا به مراتب مشروحه صدور آگهی نوبتی و تحدیدی نسبت به این قبیل منابع ملی شده امری زائد و غیر ضروری است و بایستی پس از انجام تشریفات فوق و تنظیم اظهارنامه مستنداً به ماده یک قانون ملی شدن جنگل‌ها بر طبق حدودی که به شرح فوق تعیین شده (و بایستی با کمال دقت و مراقبت معین شده باشد) مبادرت به صدور سند مالکیت به نام دولت گردد، چون مستنبط از قانون ملی شدن جنگل‌ها این است که به هر حال جنگل‌های ملی شده به هیچ وجه قابل استرداد به مالکین سابق نیست و پرداخت بهای مذکور

در ماده ۴ در صورتی که برای خود حقی قائل باشند از طریق تسلیم واخواهی احقاقی حق شود و در مورد منابع ملی مذکور در فراز یک این دستور قانون ملی شدن جنگل‌ها حقی برای افراد قائل نشده و تنها دارندگان دادنامه به نام جنگل و یا افرادی که دعاوی آنها در تاریخ تصویب قانون مزبور در محاکم قضایی یا هیأت‌های رسیدگی به املاک واگذاری مطرح بوده و پس از صدور رأی قطعی می‌توانند به استناد قسمت اخیر ماده پنج و با رعایت ماده ۹ قانون مزبور وجه مربوطه را دریافت دارند؛ لذا دیگر تصور تضییع حقی نمی‌رود و حقوق این قبیل افراد نیز محفوظ می‌باشد، بنا به مراتب مشروحه صدور آگهی نوبتی و تحدیدی نسبت به این قبیل منابع ملی شده امری زائد و غیر ضروری است و بایستی پس از انجام تشریفات فوق و تنظیم اظهارنامه مستندا به ماده یک قانون ملی شدن جنگل‌ها بر طبق حدودی که به شرح فوق تعیین شده (و بایستی با کمال دقت و مراقبت معین شده باشد) مبادرت به صدور سند مالکیت به نام دولت گردد، چون مستنبط از قانون ملی شدن جنگل‌ها این است که به هر حال جنگل‌های ملی شده به هیچ وجه قابل استرداد به مالکین سابق نیست و پرداخت بهای مذکور در ماده ۴ نسبت به املاکی که در جریان ثبت بوده بر طبق ماده پنج قانون ملی شدن جنگل‌ها موکول به خاتمه جریان ثبتی است و در واقع معترض محکوم‌له از این جهت قائم مقام متقاضی ثبت شناخته خواهد شد.

لذا در مورد املاک مذکور در فراز ۳ و ۲ چنانچه تمامی مورد ثبت مستند به رأی مذکور در ماده ۵۶ قانون حفاظت و گواهی مذکور در ماده ۱۳ آیین‌نامه و نقشه و سایر سوابق قطعاً ملی شناخته شده باشد و نسبت به کل و در مورد رقباتی که مقداری از آن به شرح مذکور بالا ملی شناخته شده نسبت به مقدار مزبور پس از اجرای تشریفات که در مورد املاک مذکور در فراز یک ذکر شده اقدام به صدور سند مالکیت به نام دولت خواهد شد.
التهایه در مورد املاک مذکور در فراز ۲ قبلاً بایستی آگهی نوبتی آن ضمن سایر آگهی‌های نوبتی با توضیح موضوع منتشر و در آن تصریحاً اضافه شود که افرادی که مدعی مالکیت سابق مورد تقاضا می‌باشند به منظور استفاده از مقررات ماده ۹ قانون ملی شدن جنگل‌ها می‌توانند در موعد مقرر اعتراض خود را تسلیم دارند و وصول اعتراضات احتمالی مانع صدور سند مالکیت نیست.

ضمناً چون در اثر تغییراتی که در قسمت‌های واگذاری از جنگل‌های ملی شده داده شده و می‌شود حدود اغلب از جنگل‌ها قهرراً تغییر نموده و یا خواهد نمود، لذا عملیات تحدیدی نسبت به جنگل‌های مذکور در فراز ۳ و ۲ غیر عملی است و ضرورتی هم ندارد و چنانچه مالکین سابق از این جهت اختلافی با جنگلبانی پیدا نمایند؛ تعیین تکلیف با مراجع صالحه خواهد بود.

بدیهی است در مورد املاکی که دارای سند مالکیت است و کلاً یا جزئاً ملی شناخته شده پس از اجرای تشریفات مانند تشریفات مربوط به املاک مذکور در فراز یک از جهت دریافت مدارک لازم و تطبیق با محل و تنظیم صورت‌مجلس در صورت تسلیم سند مالکیت بر طبق ماده ۱۳ آیین‌نامه قانون ملی شدن جنگل‌ها و در صورت عدم دسترسی به سند مالکیت با صدور بخشنامه به دفاتر اسناد رسمی و قید مراتب در دفتر املاک نسبت به صدور سند مالکیت به نام دولت و به نمایندگی وزارت منابع طبیعی طبق مقررات اقدام خواهد شد.

بدیهی است در هر مورد که در اثر عدم وصول اعتراض بر نظر مأمورین وزارتخانه ذی‌ربط ظرف مدت مقرر قانونی نظریه مزبور قطعی خواهد شده باشد با دریافت گواهی قطعیت از ناحیه سرپرستی بایستی اقدام لازم به عمل آید و برای تسهیل کار در معاینات محلی از نماینده و نقشه‌برداران مطلع که سابقه این کارها را دارند استفاده خواهند نمود. (بند ۳۳۸ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

نحوه صدور سند مالکیت اراضی موات به نام دولت - بند ۳۴۹ - بر اساس مصوبه شماره ۱۸۴۷۵/۱ - ۱۳۶۱/۶/۱ شورای عالی محترم قضایی در مواردی که در اجرای قانون و آیین‌نامه اراضی شهری و مطابق رأی رسمی کمیسیون ماده ۱ قانون مزبور تقاضای صدور سند مالکیت زمین موات به نام دولت می‌شود، مقتضی است بر اساس رأی قطعی صادره نوع ملک را در سند مالکیت قید نمایند.

جنگل و مرتع - بند ۳۵۰ - در اجرای ماده ۱۳ آیین‌نامه قانون ملی شدن جنگل‌ها و مراتع کشور، مقتضی است ضمن تسریع در اعمال مقررات ماده مزبور مفاد ماده ۲۹ قانون اصلاح قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع کشور مصوب مرداد ماه ۱۳۴۶ را نیز که ذیلاً ذکر می‌گردد مورد توجه قرار دهند و برابر آن عمل نمایند؛ ماده ۲۹: «در کلیه اقدامات ثبتی که نسبت به تملک منابع طبیعی ملی شده به عمل می‌آید سازمان جنگلبانی از پرداخت مالیات و عوارض ثبتی و حق‌الثبت و هر گونه الصاق تمبر معاف است؛ ولی حقوقی که به سردفتران اسناد رسمی تعلق می‌گیرد باید به وسیله سازمان جنگلبانی پرداخت گردد» (بخشنامه ۱۳۰۴۵/۲ - ۱۳۶۱/۱۰/۲۷)

ثبت غیرقانونی املاک مجاور موات - بند ۳۵۱ - به طوریکه اطلاع حاصل شده است در برخی از اراضی که با اراضی موات مجاور داشته و اسناد مالکیت بدوی بدون نقشه و طول اضلاع و مساحت صادر شده است، به دستاویز عمل تفکیک مقادیر زیادی از اراضی موات را جزو محدوده اصلی قلمداد و به صدور اسناد مالکیت تفکیکی مبادرت می‌نمایند، چون ماده ۲۹ قانون ثبت و سایر قوانین و مقرراتی که از اسناد مالکیت حمایت می‌کنند منوط و موکول به این است که با اجرای جریان مقدماتی از تقاضای ثبت و تحدید حدود و گذشتن مواعد اعتراض بر اصل و حدود و یا صدور حکم نهایی در مواردی که اعتراض در موعد مقرر واصل شده است، نسبت به مورد تقاضا جریان مقدماتی ثبت و صحیحاً اجرا شده باشد و نسبت به مازاد این قبیل اراضی از محدوده اولی هیچ نوع عملیات ثبتی صورت نگرفته است؛ لازم است به مجرد برخورد با این قبیل اراضی و احراز مقدار اولیه و تعیین قطعات اضافی که بدون هیچ تشریفات اقدام شده است به دفاتر اسناد رسمی حوزه آن منطقه / واحد ابلاغ نمائید که از انجام هر گونه معامله‌ای نسبت به قطعات اضافی خودداری و پرونده را جهت تعقیب متخلف و یا متخلفین به دادرسی محل ارسال و نتیجه را نیز در هر مورد علی‌حده به سازمان ثبت اعلام فرمائید. (بخشنامه ۱۹۳۶/۳ - ۱۳۶۱/۳/۵۴)

تسریع در جریانات ثبتی مربوط به اراضی و املاک برنامه‌های عمومی و عمرانی و نظامی دولت - بند ۳۵۲ - وزارت نیرو طی نامه شماره ۶۱۰۸۵/۹۲۸۲ - ۴۵۰/۱۰۸۵/۱۷/۴۱ اعلام داشته که شرکت‌های تابع وزارت نیرو در اجرای مقررات تبصره دو ماده دو لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای برنامه‌های عمومی عمرانی و نظامی دولت مصوب ۵۸/۱۱/۱۷ به بعضی از واحدهای ثبتی مراجعه ولی ادارات ثبت در این مورد اقدام شایسته معمول نداشته‌اند؛ دستور فرمائید در صورت مراجعه هر سازمان در اجرای مفاد تبصره فوق‌الذکر در اسرع وقت اقدامات قانونی معمول و چنانچه با مشکلی مواجه شوند که به لحاظ آن انجام تقاضا

در مهلت مقرر میسر نباشد بلافاصله مراتب را با دلائل قانونی به سازمان متقاضی ابلاغ و رونوشت آن را با اعلام جریان کامل ثبتی و اظهارنظر صریح به طوری که احتیاج به مکاتبات بعدی نباشد به ثبت منطقه گزارش تا طبق مقررات قانونی رفع اشکال و ابهام به عمل آید. (بخشنامه ۱۵۹۶/۳-۶۱/۴/۲۷)

فصل بیست و سوم - اوقاف

همکاری با ادارات اوقاف - بند ۳۵۳. مراجعه نماینده اوقاف به دفتر توزیع اظهارنامه برای تهیه صورت املاکی که به عنوان وقف معرفی شده بلامانع است. (بند ۳۴۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹)

نحوه ثبت و صدور سند مالکیت اراضی موقوفه - بند ۳۵۴. از آنجایی که ثبت رقبات موقوفه و تنظیم اسناد رسمی نسبت به این گونه املاک و رعایت ضوابط قانونی مقرر در این زمینه حائز کمال اهمیت است؛ موارد زیر را جهت آگاهی و توجه بیشتر اعلام می‌دارد:

۱. در مواردی که ادارات اوقاف تقاضای قبول ثبت و یا صدور سند مالکیت رقبه‌ای را از ادارات ثبت دارند، اقتضا دارد نسبت به انجام خواسته آنها موازین قانونی نهایت همکاری را معمول دارند.
۲. در مورد املاکی که عرصه و اعیاناً وقف می‌باشد و اعیانی موقوفه به مرور یا به عللی از بین رفته است با رعایت قوانین و مقررات مربوطه و با توجه به سوابق ثبتی و پس از اخذ مستندات لازم قانونی اقدام مقتضی در این خصوص در حدود مقررات بلامانع است.
۳. با توجه به قانون و مقررات اوقاف، دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از تنظیم هر نوع سند نسبت به املاک موقوفه موافقت ادارات اوقاف محل را جلب نمایند و ادارات ثبت نیز قانون و آیین‌نامه قانون اوقاف را مراعات نمایند.
۴. در مواردی که ادارات اوقاف نیاز به تشخیص املاک موقوفه دارند و جهت شناسایی و تهیه فهرست نماینده‌ای معرفی می‌نمایند، مقتضی است در این زمینه نهایت همکاری را به عمل آورند.

۵. هر گاه ادارات اوقاف به عللی از قبیل آتش‌سوزی و غیره تقاضای صدور سند مالکیت المثنی و یا در خواست تهیه رونوشت اسناد رسمی نانتظیمی در دفاتر اسناد رسمی را می‌نمایند لازم است نسبت به انجام درخواست آنها با رعایت مقررات در اسرع وقت اقدام شایسته معمول دارند. (بخشنامه ۱۸۸۶/۳-۵۲/۲/۲۳ اصلاحی)

سند مالکیت املاک موقوفه - بند ۳۵۵. چون صدور سند مالکیت املاک موقوفه به نام متصدی مٌثبت تولیت نیست، اداره ثبت می‌تواند اسناد مالکیت املاک مورد تقاضای متولی را به تصدی وی صادر و اداره اوقاف هم می‌تواند رونوشت اسناد مالکیت وقفی را از ثبت محل دریافت دارد. (بند ۳۷۱ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

صدور سند مالکیت موقوفات - بند ۳۵۶. با توجه به مقررات اوقاف واحدهای ثبتی می‌توانند در صورت تقاضای اداره اوقاف، اسناد مالکیت موقوفات آن را طبق مقررات صادر و تسلیم و مراتب را هم جهت اطلاع به متولی ابلاغ نمایند. (بخشنامه ۶۲۵/۳-۵۲/۲/۲۳ اصلاحی)

فصل بیست و چهارم - اتباع بیگانه

نحوه قبول تقاضای ثبت ملک از بیگانگان - بند ۳۵۷. درخواست ثبت اتباع بیگانه با رعایت مقررات مربوط به استملاک اتباع بیگانه و پس از کسب دستور از سازمان ثبت به عمل می‌آید. (بند ۳۴۷ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

اظهارنامه ثبت املاک اتباع بیگانه - بند ۳۵۸. در مورد اظهارنامه راجع به تقاضای ثبت املاک اتباع بیگانه باید امضای متقاضی از طرف ثبت محل گواهی شود. (بند ۴۰۹ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

تقاضای ثبت اتباع بیگانه - بند ۳۵۹. حسب تقاضای دفتر حقوقی وزارت امور خارجه شایسته است دستور فرمائید، دفتر اسناد رسمی حوزه تابعه در آینده موقع تنظیم اظهارنامه تقاضای ثبت اتباع بیگانه علاوه بر تعیین منطقه ثبتی محل وقوع ملک مورد تقاضا و مشخصات و نشانی کامل ملک را تعیین و در اظهارنامه قید نمایند تا تعیین محل قطعی آن روی نقشه شهری میسر باشد. (بخشنامه شماره ۶۳۶۲/۳-۵۳/۱۰/۳۰ اصلاحی)

ثبت اسناد معاملات غیرمنقول بیگانگان مقیم ایران - بند ۳۶۰. اتباع خارجی مقیم ایران نمی‌توانند قبل از کسب اجازه مخصوص از سازمان ثبت به قائم مقامی از فرزند صغیر خود نسبت به قبول انتقال اموال غیرمنقول واقع در ایران اقدام نمایند (بند ۴۱۰ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

تملک یا اجاره ملک توسط اتباع بیگانه - بند ۳۶۱ (مهم). در هر مورد که اتباع بیگانه قصد تملک و یا اجاره اموال غیرمنقول در ایران داشته باشند، دفاتر اسناد رسمی بایستی قبلاً موافقت سازمان ثبت را جلب نمایند. هرگاه مدت اجاره از پنج سال تجاوز نماید جلب موافقت ضروری نیست و فقط بایستی مراتب را با ذکر خصوصیات و مشخصات موجر و مستاجر و محل اجاره به اداره کلی امور املاک گزارش نمایند. (بند ۴۱۷ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

✓ تنظیم سند اجاره برای اتباع بیگانه برای مدت کمتر از پنج سال، نیاز به مجوز ندارد.

نحوه خرید ملک اتباع خارجی - بند ۳۶۲. چنانچه اتباع خارجی مقیم در ایران قصد خرید ملکی در نوار مرزی و نقاط نزدیک مرز داشته باشند، علاوه بر تهیه اوراق لازم از قبیل اظهارنامه، تقاضای ثبت املاک اتباع بیگانه و گواهی عدم سوء پیشینه و فتوایی مصدق پروانه اقامت، محل دقیق ملک مورد نظر و نقشه و کروکی جامعی از وضعیت ملک که نمودار فاصله و موقعیت آن باشد تهیه و ارسال دارند تا از اتلاف وقت در صدور پاسخ جلوگیری شود. (بخشنامه شماره ۶۷۹۱/۳-۵۵/۱۰/۵ اصلاحی)

فصل بیست و پنجم - تعیین حدود و تفکیک، افراز

رعایت حریم راه آهن - بند ۳۶۳. ادارات ثبت مکلفند در موقع تحدید حدود، تفکیک و صدور سند مالکیت املاک اشخاص با توجه به ماده ۱۳ قانون بزه‌های راه آهن

مصوب ۱۳۲۰ رعایت حریم قانونی راه‌آهن را نموده و در موقع انتشار آگهی‌های تحدیدی و نوبتی یک نسخه آن را هم به ادارات راه‌آهن بفرستد. (بند ۳۶۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹)

عملیات تحدید حدود پس از تجدید آگهی نوبتی - بند ۳۶۴- به طوری که اطلاع دارند در ماده ۱۴ قانون ثبت قید شده است، تحدید حدود املاک واقع در هر ناحیه متدرجاً به ترتیب نمره املاک مطابق نظام‌نامه به عمل خواهد آمد و نیز در ماده ۶۶ آیین‌نامه‌های قانون ثبت تصریح دارد که آگهی‌های تحدیدی منتشر نخواهد شد؛ مگر پس از نشر اولین آگهی نوبتی و با اجرای این دو ماده در گذشته تحدید حدودهایی به عمل آمده است و بعداً در اثر اشتباه در آگهی نوبتی به دستور هیأت نظارت آگهی نوبتی تجدید می‌شود و به اعتبار این تجدید آگهی اغلب واحدهای ثبتی عملیات تحدید حدود گذشته را هم باطل تلقی شده و به تجدید آگهی تحدیدی و عملیات تحدیدی مبادرت می‌نمایند، و حال آنکه در بند ۲ از ماده ۲۵ قانون اصلاحی ثبت تذکر داده شده هر گاه هیأت نظارت تشخیص دهد که در جریان مقدماتی ثبت املاک اشتباه مؤثری واقع شده، آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه مزبور در آن مؤثر بوده ابطال و جریان ثبت تجدید و یا تکمیل خواهد شد؛ بنابراین اگر به دستور هیأت نظارت آگهی نوبتی تجدید شود، این تجدید آگهی دلیل بر ابطال عملیات تحدیدی نیست؛ مگر این که تصریحاً در رأی هیأت نظارت تجدید عملیات تحدیدی هم قید شده باشد؛ بنابراین لازم است با در نظر گرفتن این دستور صرفاً در اجرای رأی هیأت نظارت اقدام نموده و مراقبت نمایند بی‌جهت مشکلاتی برای ارباب رجوع در قسمت تجدید عملیات تحدیدی فراهم نشود. (بخشنامه ۳۸۰/۳-۵۴/۱/۲۵)

تعیین حدود توسط نماینده به تنهایی - بند ۳۶۵- در مواردی که نمایندگان ثبت بتوانند طول ابعاد و مساحت ملکی را در موقع تحدید بدون نیاز به وجود نقشه‌بردار تعیین نمایند، تعیین طول ابعاد و مساحت ملک به وسیله نماینده محدود و با رعایت کامل مقررات مانعی ندارد. (بخشنامه ۱۶۱۰/۳-۵۴/۳/۶)

تبعیت از مجاور - بند ۳۶۶- در مواردی که مجاور ملک مورد تحدید یا مورد تفکیک قبلاً بدون تعیین طول ابعاد تحدید و یا ثبت شده باشد، تبعیت از مجاور از لحاظ حد فاصل (از قبیل دیوار یا نهر و غیره) لازم است و ذکر طول ابعاد مورد تحدید و تفکیک در این مورد با مشخص بودن حد فاصل مابینتی با ثبت مجاور نخواهد داشت. (بند ۳۶۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹)

دعوت از نماینده و مهندس ثبت در دعاوی افراز - بند ۳۶۷- برای اینکه اجرای احکام افراز دادگاه‌ها در ادارات و دوایر ثبت از نظر تطبیق حدود و فواصل معینه در نقشه‌های ثبتی و محدوده اسناد مالکیت و صورت‌مجلس‌های تحدیدی، اشکال و اختلافی پیش نیاید در مواردی که از دادگاه نماینده و مهندس ثبت به منظور تشریک مساعی در افراز دعوت شود بایستی نماینده و مهندس به موقع در دادگاه اعزام گردد. (بند ۳۶۶ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹)

تحدید حدود - تفکیک حدود - بند ۳۶۸- درخواست متقاضیان ثبتی که تحدید حدود ملک مورد تقاضا را طبق ماده ۱۵ قانون ثبت می‌نمایند، منوط به معاینه محل و تطبیق با مجاورین و تخصیص جهات اربعه ملک و با رعایت کامل تبصره اصلاحی ماده ۱۵ قانون ثبت مصوب ۵۱/۱۰/۱۸ صورت خواهد گرفت. (بند ۳۵۶ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹ اصلاحی)

جنگل عمومی و مراتع و موات - بند ۳۶۹- نمایندگان ثبت در موقع تحدید حدود املاک مورد تقاضا بایستی از تحدید تمام و یا یک قسمت از املاکی که جنگل و مرتع یا موات و امثال آن بوده و یا در تصرف مالکانه متقاضی ثبت نمی‌باشد خودداری نمایند. (بند ۳۵۷ مجموعه بخشنامه‌ها تا آخر سال ۴۹)

تجدید تحدید - بند ۳۷۰- در مواردی که هیأت نظارت تصریح بر تجدید آگهی‌های نوبتی دارد، عملیات تحدیدی در صورتی تجدید خواهد شد که در رأی هیأت نظارت قید شده باشد؛ در غیر این صورت تحدید حدود به قوت خود باقی است. (بند ۳۵۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹ اصلاحی)

تحدید املاک مفروز که دارای مشاعات است - بند ۳۷۱- در موقع تحدید حدود املاک مفروز که دارای مشاعات نیز می‌باشد، پس از تحدید حدود مفروزات که در اظهارنامه و آگهی‌های تحدیدی قید شده حدود مشاعات نیز تعیین و در صورت‌مجلس تحدیدی قید می‌شود. (بند ۳۵۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹)

اصلاح وضع املاک - بند ۳۷۲ (مهم)- هر گاه مالکین دو یا چند ملک مجاور به منظور اصلاح و بهبود وضع املاک خود نیاز به مبادله قسمت‌های جزئی از املاک خود را داشته باشند، می‌توان با تنظیم صورت‌جلسه توافق و سند رسمی و پرداخت حقوق و عوارض مربوطه عمل کرد و رعایت تشریفات تفکیک ضرورتی ندارد. (بخشنامه شماره ۲۸۸/۳-۵۴/۱/۲۳)

✓ مالکین دو ملک مجاور به منظور بهبود وضع املاک خود، می‌توانند با تنظیم صورت‌مجلس توافق و طی سند رسمی با پرداخت حقوق و عوارض مربوطه قسمتی جزئی را مبادله نمایند.

تفکیک اراضی مسیر لوله‌های نفت و گاز - بند ۳۷۳- در مورد تفکیک اراضی مسیر خطوط لوله مواد نفتی و گاز سراسری وقت معاینه محلی را به وزارتخانه مربوطه اطلاع داده و با رعایت کلیه مقررات عملیات مربوطه را انجام دهید. (بند ۳۶۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹)

اعلام وقت تفکیک اراضی مسیر لوله نفت - بند ۳۷۴- وقت تفکیک حدود اراضی مسیر لوله نفت را با مهلت معقول به آدرس تهران امور اداری قسمت خطوط لوله ابلاغ نمایند. (بند ۴۴۶ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹)

تفکیک ملکی که فاقد مترآژ و نقشه است - بند ۳۷۵- در موقع تفکیک قسمتی از ملک مورد تحدید و یا ثبت شده که بدون قید طول اضلاع و مساحت سند مالکیت آن صادر شده نقشه‌برداری مورد تفکیک و باقیمانده آن با رعایت جهات مذکور در صورت‌مجلس تحدیدی و سند مالکیت ضروری است و باید از حدود مذکور در صورت‌مجلس تحدید و سند مالکیت تجاوز نشود در صورت بروز اشکال گزارش و کسب تکلیف شود. (بند ۳۶۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹)

تفکیک ملک فاقد بنا و ملکی که تحدید نشده - بند ۳۷۶- تفکیک املاک فاقد ساختمان که دارای حدود مشخص نیست منوط به پی‌کنی از طرف ذی‌نفع است و نیز نسبت به املاکی که عمل تحدید حدود انجام نشده تفکیک قسمتی از آن به وسیله اداره ثبت برای انجام معامله ممنوع است. (بند ۳۶۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹)

افراز ملک مشاع که قسمتی از آن مجهول‌المالک است در دادگاه - بند ۳۷۷- هرگاه نسبت به ملکی که قسمتی از آن مشاعاً درخواست ثبت شده و بقیه

مجهول‌المالک باشد، رأی قطعی دادگاه بر افراز آن صادر نشده باشد باید صدور آگهی نوبتی آن و نیز پذیرفتن درخواست ثبت سهام مجهول طبق حکم مزبور صورت گیرد و در صورتی که آگهی نوبتی قبلاً به عنوان اشاعه منتشر شده بقیه اقدامات ثبتی طبق رأی صادره تعقیب و چنانچه سهم مشاعی مزبور مسبوق به صدور سند مالکیت باشد مساحت و حدود مشخصات و حقوق ارتفاقی آن طبق حکم قطعی دادگاه با اشاره به شماره حکم در ملاحظات ثبت ملک قید و نسبت به سهم مجهول‌المالک به شرح فوق عمل می‌شود. (بند ۳۶۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹)

اجرای حکم افراز دادگاه - بند ۳۷۸ - واحدهای ثبتی در موقع اجرای حکم افراز ضمن تطبیق مفاد حکم با محدوده ثبتی و سند مالکیت حدود و فواصل قطعات را ضمن تنظیمات صورت‌مجلس تعیین و سپس مبادرت به صدور سند مالکیت می‌نمایند، اخیراً مشاهده شده است که بعضی از واحدها قبل از تطبیق مفاد حکم با محدوده ثبتی مبادرت به صدور سند مالکیت نموده‌اند و نتیجتاً قسمتی از سند مالکیت صادره خارج از محدوده ثبتی بوده و به مجاورین یا اموال عمومی تجاوز شده است، لذا خاطرنشان می‌نماید در موقع اجرای احکام قطعی افراز دادگاه‌ها باید قبل از هر اقدام مفاد حکم و یا نقشه کارشناس که ملاک حکم افراز بوده به دقت با وضع محل و محدوده سند مالکیت تطبیق و پس از اطمینان با اینکه کلیه قطعات مورد حکم داخل محدوده ثبتی و یا سند مالکیت است مبادرت، به صدور سند مالکیت و یا اقدام بعدی گردد. (بخشنامه شماره ۱۶۹۶-۵۴/۲/۱۰ سازمان)

چگونگی افراز اراضی متعلق به سازمان مسکن - بند ۳۷۹ - نظر به اینکه در ماده ۲ قانون افراز مالکین و ثبت اراضی مربوط به سازمان مسکن، تصریح به تنظیم صورت‌مجلس تعیین حدود شده است و تنظیم صورت‌مجلس مذکور حسب مقررات قانون ثبت پس از صدور آگهی تحدید حدود از جهت اطلاع مجاورین و صاحبان حق امکان‌پذیر است؛ لذا انتشار آگهی تحدیدی لازم به نظر می‌رسد و ادارات ثبت پس از قبول تقاضای ثبت سازمان مسکن با انتشار آگهی تحدیدی مبادرت به تحدید حدود را انجام و بارعایت موازین قانونی و احراز شرایط به صدور سند مالکیت هم مانع این نیست که معترضین نسبت به تقاضای ثبت یا تحدید حدود نتوانند در مدت مقرر اعتراض خود را تقدیم نمایند. (بخشنامه ۹۰۵۰/۳-۵۱/۹/۱۲)

تفکیک عرصه بر اساس تملک اعیانی - بند ۳۸۰ (مهم) - در مواردی که مالک اعیان قصد خرید عرصه زیر بنا را داشته باشد و تحدید حدود اعیان هم عملی شده باشد، در تفکیک عرصه اقدام و پس از انجام تشریفات مقرر انتقال در صدور سند مالکیت اقدام بنمائید، بدیهی است عرصه تابع حدود اعیان خواهد بود و انجام تفکیک عرصه مزبور نیاز به احتیاجی به جلب نظر شهرداری ندارد. (بخشنامه شماره ۶۶۰۴/۳-۵۴/۱۰/۴)

✓ در صورت تقاضا، عرصه ملک با تبعیت از حدود اعیان، تفکیک و به مالک اعیان منتقل می‌شود.

تعیین حدود و نقشه‌برداری املاک و اراضی - بند ۳۸۱ - با اینکه در تبصره الحاقی به ماده ۵۷ آیین‌نامه قانون ثبت مقرر گردیده که در موقع تحدید حدود املاک نقشه ملک ترسیم و نتیجتاً سند مالکیت با قید مساحت و طول ابعاد صادر گردد، باز ملاحظه می‌شود که اغلب اسناد مالکیت مربوط به اراضی و املاک اعم از محصور و یا غیرمحصور بدون قید مساحت و طول ابعاد صادر می‌گردد. با توجه به اینکه که اکثر اختلافات به علت عدم قید مساحت در سند مالکیت و یا عدم ترسیم نقشه ملک در موقع تحدید حدود پیش می‌آید، لزوماً خاطر نشان می‌نماید که در موقع تحدید و یا تفکیک و افراز اراضی و یا بعد از آن نقشه ملک به طور تصحیح ترسیم و حتماً سند مالکیت با قید مساحت و طول ابعاد صادر شود. (اصلاحیه بخشنامه‌های شماره ۶۵۴۴/۳-۵۳/۱۱/۱۲۱۲-۵۳۷۷/۳-۵۸/۱۱/۲۴ و بند ۳۶۰ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

تفکیک اعیان‌ها - بند ۳۸۲ - در مواردی که مالک اعیانی‌های ثبت‌شده بر اساس ماده ۱۰۴ مکرر آیین‌نامه تقاضای تفکیک می‌نماید و عرصه متعلق به دیگری است، همانطور که در ماده ۱۰۴ مکرر آیین‌نامه قانون ثبت قید شده است، در موقع تحدید حدود اعیانی باید مراتب به مالک عرصه و مجاورین اخطار شود، لازم است در موقع تفکیک هم به منظور محفوظ بودن حق مالک عرصه، مراتب به مشاغلایه ابلاغ و اخطار گردد، بدیهی است با صدور سند مالکیت اعیانی دیگر ادعایی نسبت به اصل مالکیت مسموع نخواهد بود. (بخشنامه ۷۷۰۴/۳-۵۳/۱۲/۲۷-اصلاحی)

نحوه تفکیک املاک - بند ۳۸۳ (بسیار مهم) - به منظور ایجاد وحدت رویه در تفکیک و افراز املاک در واحدهای ثبتی خاطر نشان می‌نماید:

۱. ادارات ثبت مکلفند در موقع تفکیک اراضی محدوده قانونی شهر و حریم آن به عمل تفکیک و افراز را در اجرای ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت طبق نقشه‌ای انجام دهند که بر اساس ماده ۱۰۱ قانون اصلاحی شهرداری‌ها به تصویب شهرداری رسیده باشد.
۲. در مورد تفکیک ساختمان‌هایی که مجزا از هم به صورت آپارتمان احداث شده‌اند با توجه به گواهی پایان کار صادره از شهرداری و قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اقدام شود.
۳. در مورد تفکیک چند ساختمان که مجزا از هم در یک قطعه زمین احداث گردیده، چنانچه بر گواهی پایان کار این ساختمان‌ها دارای مشترکات از قبیل (انباری، راهروها، تابلوی آب و برق، مراکز حرارتی و برودتی و تهویه و غیره) باشند و یا اینکه شهرداری در گواهی صادره عرصه را قابل تفکیک نداند، ادارات ثبت بایستی فقط نسبت به تفکیک اعیان ساختمان‌ها با رعایت ضوابط مقرر در قانون تملک آپارتمانها اقدام نمایند و در مواردی که از این قبیل ساختمان‌ها براساس گواهی پایان کار دارای مشترکات نباشند ادارات ثبت رأساً نسبت به تفکیک عرصه و اعیان اقدام خواهند نمود.
۴. در مورد ساختمان‌های احداثی قبل از سال ۱۳۴۹ مستنداً به تبصره ۸ از ماده ۱۰۰ اصلاحی قانون شهرداری‌ها ارائه گواهی پایان کار ضرورتی نداشته و ادارات ثبت رأساً اقدام به تفکیک نمایند.
۵. در مورد افراز اراضی خارج از محدوده قانونی شهرها نسبت به افراز سهام مشاعی مالکین با توجه به رأی وحدت رویه شماره ۴۸-۶۳/۱۰/۲۴ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، براساس قانون و آیین‌نامه افراز و فروش املاک مشاع عمل می‌شود.
۶. تکلیف تفکیک اراضی و ساختمان‌های خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها را آیین‌نامه استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها روشن نموده است. (اصلاح شده بند ۳۷۰ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ و بخشنامه شماره ۳۲۱۰/۳-۱۳۵۴/۵/۵)

✓ مهم: تفکیک آپارتمان‌ها با توجه به گواهی پایان کار صادره شهرداری‌ها و مقررات تملک آپارتمان‌ها انجام می‌شود. گواهی پایان کار صادره توسط شهرداری‌ها برای تفکیک آپارتمان‌ها ضروری است.

فصل بیست و ششم - گزارش اشتباهات ثبتی و تفویض اختیار به رؤسای واحدهای ثبتی - اشتباهات ثبتی

اشتباه در نوبت اول آگهی‌های نوبتی - بند ۳۸۴- چون مبدأ اعتراض به تقاضای ثبت از تاریخ نشر اولین آگهی نوبتی است، لذا چنانچه ادارات ثبت بعد از نشر اولین آگهی نوبتی با اشتباهی برخورد نمایند دستور تصحیح در نوبت‌های بعدی صحیح نبوده و در رفع اشتباه نیز بی‌اثر است. در این قبیل پرونده‌ها با تهیه گزارش نظر هیأت نظارت را جلب کنید. (بند ۳۱۰ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

تفویض اختیار در مورد اشتباهات ثبتی - بند ۳۸۵- رؤسای واحدهای ثبتی که به قائم‌مقامی از طرف هیأت نظارت اختیار اظهار نظر و انشاء رأی نسبت به بعضی از اشتباهات ثبتی طبق فهرست مصوبه هیأت نظارت را دارند باید به مسئولیت خطیری که به عهده آنها محول است، توجه داشته و آراء خود را کاملاً با موضوع اشتباه و رأی هیأت نظارت که ضمن این بخشنامه ابلاغ شده تطبیق داده و دستور مقتضی صادر نمایند؛ زیرا مسئولیت این موضوع مستقیماً و بدون پذیرفته شدن هیچ گونه عذری متوجه آنها خواهد بود. در هر مورد که در تطبیق اشتباه رأی هیأت نظارت کوچک‌ترین اختلاف یا تردیدی به نظر برسد یا مورد اشتباه خارج از موارد مندرج در فهرست مصوبه هیأت نظارت باشد باید کماکان گزارش امر را برای اظهارنظر به هیأت نظارت ثبت منطقه ارسال دارند. (بند ۳۱۱ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ اصلاحی)

تفویض اختیارات هیأت نظارت به رؤسای واحدهای ثبتی که به تصویب شورای عالی ثبت رسیده است - بند ۳۸۶- اختیارات تفویضی شماره ۱۴۰۰-۱۳۵۳/۴/۱ هیأت نظارت منطقه مرکزی که با توجه به ماده ۱۰ آیین‌نامه اجرایی رسیدگی به اسناد معارض و هیأت نظارت قانون ثبت از نظر وحدت رویه در جلسه مورخ ۵۳/۱۲/۲۴ مورد تصویب شورای عالی ثبت قرار گرفته جهت اجراء پیوست ارسال می‌شود، مقتضی است مراتب را به کلیه واحدهای تابعه ابلاغ نمایند.

تفویض اختیار هیأت نظارت به رؤسای واحدهای ثبتی - بند ۳۸۷- چون منظور از تصویب مواد اصلاحی قانون ثبت و آیین‌نامه‌ها انجام مراجعات و مشکلات ارباب رجوع می‌باشد و از طرفی در امور جاری هیأت نظارت ملاحظه می‌شود نسبت به بعضی موارد که اتخاذ تصمیم از ناحیه رؤسای واحدهای ثبتی (با اجازه این هیأت) در ظرف مدتی اندک امکان دارد و با رد و بدل شدن گزارش‌ها و احیاناً مکاتبات متعددی که برای روش‌شدن مطالب به عمل می‌آید مدت‌ها وقت مأمورین محلی و هیأت نظارت اشتغال و طبعاً اتخاذ تصمیم مدتی به تأخیر می‌افتد؛ علی‌هذا هیأت نظارت ثبت منطقه مرکزی با اختیار حاصله از ماده ۱۰ آیین‌نامه ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در جلسه مورخ ۲۸ خرداد ۱۳۵۳ ضمن تعیین موارد جدیدی علاوه بر موضوعات مذکور در دستور شماره ۳۷۰۰-۵۲/۸/۲۴ کلیه مواردی که اتخاذ تصمیم درباره آن طبق نظریه کلی این هیأت به عهده آقایان رؤسای واحدهای ثبتی گذارده می‌شود به شرح زیر تأیید و تصویب می‌نماید:

الف - اشتباهات مؤثر در آگهی‌های نوبتی:

۱. اشتباهات در نام متاضی یا قائم‌مقام قانونی او
۲. اشتباه در نام خانوادگی متقاضی ثبت در مواردی که نام خانوادگی اساساً آگهی نشده و یا تمام نام خانوادگی اشتباه شده باشد.
۳. اشتباه در محل وقوع ملک در صورتی که طوری ذکر شده باشد که منطبق با محل دیگری گردد
۴. اشتباه در نوع ملک
۵. اشتباه در شماره اصلی ملک یا عدم ذکر آن
۶. اشتباه در شماره فرعی ملک در مواردی که اشتباه در اظهارنامه هم عمل آمده باشد
۷. اشتباه در نام قریه یا مزرعه یا قنات مورد تقاضای ثبت
۸. در مواردیکه تقاضا به دیگری منتقل شده و پرونده حاکی از امر انتقال بوده؛ مع‌هذا اشتباهاً آگهی‌های نوبتی به نام انتقال‌دهنده منتشر شده باشد.

ب - اشتباهات غیر مؤثر در آگهی‌های نوبتی:

۱. اشتباه در شمارل فرعی ملک که در اظهارنامه صحیحاً قید ولی در آگهی اشتباه شده باشد.
۲. اشتباه در مضاف‌الیه نام خانوادگی یا عدم ذکر مضاف‌الیه.
۳. عدم قید نام خانوادگی مالک در صورتی که نام پدر قید شده باشد.
۴. هرگاه آگهی زائد بر میزان مود تقاضای ثبت منتشر شده باشد.
۵. هرگاه اطلاع اداره ثبت از وقوع معامله بعد از انتشار آگهی‌ها بوده و مورد تقاضا به نام انتقال‌دهنده آگهی شده باشد.
۶. اشتباه در ذکر شهرت ملک یا عدم ذکر آن.

ج - اشتباهات مؤثر در آگهی تحدیدی:

۱. اشتباه در شماره پلاک اعم از اصلی یا فرعی یا عدم ذکر هر یک از آنها.
۲. اشتباه یا عدم ذکر نام یا نام خانوادگی متقاضی ثبت یا قائم مقام قانونی وی.
۳. اشتباه در محل وقوع ملک و همچنین عدم ذکر محل وقوع ملک.
۴. اشتباه در نوع ملک همچنین عدم ذکر نوع ملک
۵. عدم رعایت ماده ۱۴ قانون ثبت بدین ترتیب که در انتشار آگهی تحدید رعایت ترتیب شماره اmlak نشده باشد.
۶. عدم رعایت ماده ۶۷ آیین‌نامه قانون ثبت که باید فاصله قبل از انتشار آگهی تحدید و روز تحدید حدود کمتر از بیست روز و بیش از ۶۰ روز نباشد.

۷. در صورتی که با وجود اطلاع اداره از وقوع معامله قبل از انتشار آگهی تحدید اشتباهاً آگهی تحدیدی به نام فروشنده منتشر شده باشد.

د- اشتباهات غیر مؤثر در آگهی تحدیدی:

۱. اشتباه در مضاف‌الیه نام خانوادگی یا عدم قید آن.
۲. عدم قید و یا اشتباه در ذکر نام و نام خانوادگی بعضی از شرکاء مشروط بر اینکه حداقل نام و نام خانوادگی یکی از متقاضیان صحیح آگهی شده باشد.
۳. اشتباه در ذکر مقدار مورد تقاضا اعم از اینکه بیشتر یا کمتر آگهی شده باشد.
۴. اشتباه در نشر آگهی به نام فروشنده در صورتی که اطلاع اداره از وقوع معامله پس از انتشار آگهی تحدید باشد.
۵. انتشار آگهی تحدید حدود اختصاصی قبل از آگهی انتشار ماده ۱۴ قانون ثبت.

ه- اشتباهات در عملیات ثبتی:

۱. هرگاه صرفاً در ذکر جهات اربعه ملک در صورت مجلس تحدید حدود اشتباه شده باشد پس از تطبیق با مجاورین آنها به عمل آمده و احراز عدم تجاوز به مجاورین و شوارع اصلاح صورت مجلس تحدید منابع است.
۲. هرگاه تحدید حدود ملکی به معرفی مالک یا نماینده قانونی او در وقت مقرر به عمل آمده و اشتباهاً صورت مجلس تحدید حدود به امضاء مالک یا نماینده قانونی او نرسیده باشد، در صورتی که با مجاورین اختلافی در بین نباشد مانعی ندارد که صورت مجلس تحدیدی با حضور نماینده ثبت به امضاء متقاضی یا قائم مقام قانونی او برسد.
۳. هرگاه تحدید حدود در غیر روز مذکور در آگهی تحدیدی به عمل آمده و همچنین در صورتی که صورت مجلس تحدیدی به امضاء نماینده مجدد نرسیده باشد، در هر دو مورد عملیات تحدیدی با انتشار آگهی تحدیدی تحدید خواهد شد.
۴. در مواردی که نقشه بردار در عملیات تحدیدی حاضر بوده و نقشه مربوطه را تهیه و تسلیم نموده است و صورت مجلس تحدیدی هم با ذکر طول اضلاع تنظیم شده ولی اشتباهاً صورت مجلس تحدیدی به امضاء نقشه بردار نرسیده باشد؛ در صورتی که نقشه با صورت مجلس تحدیدی از هر حیث منطبق بوده و هیچ گونه اختلافی نداشته باشد ادامه عملیات ثبتی بلامانع است.

و- اشتباهات در املاک ثبت شده:

۱. هرگاه شماره و یا شهرت و یا نوع ملک و یا محل وقوع آن و همچنین نام یا نام خانوادگی مالک در اظهارنامه و آگهی‌های نوبتی صحیحاً قید ولی در موقع ثبت ملک در دفتر املاک یا سند مالکیت یا در یکی از موارد مذکور اشتباهی شده باشد پس از رسیدگی و احراز وقوع اشتباه مراتب در ستون ملاحظات ثبت و سند مالکیت توضیح داده شود.
۲. هرگاه نام پدر ملک یا شماره شناسنامه مالک یا محل صدور آن در اظهارنامه صحیحاً قید ولی در موقع ثبت ملک در دفتر املاک یا در سند مالکیت اشتباهی شده باشد، پس از رسیدگی و تطبیق شناسنامه متقاضی با اظهارنامه و نبودن اختلافی در سایر مشخصات شناسنامه و در رفع اشتباه به طرق فوق اقدام گردد.
۳. هرگاه نام یا نام خانوادگی یا شماره شناسنامه مالک در اظهارنامه و آگهی یا یکی از آنها اشتباه شده و با همان اشتباه ملک به ثبت رسیده باشد، پس از انطباق شناسنامه متقاضی به وسیله تحقیق از اداره ثبت احوال و احراز تصرفات مالکانه و بلامعارض بودن آن و نبودن اختلافی در سایر مشخصات شناسنامه به ترتیب فوق در رفع اشتباه اقدام گردد.
۴. هرگاه سهم مالک اشتباهاً زائد بر میزانی که تقاضا و آگهی شده یا مورد انتقال واقع گردیده ثبت و سند مالکیت صادر و تسلیم شده باشد و مالک در اداره حاضر و کتباً این موضوع را گواهی و سند مالکیت را برای اصلاح تسلیم نماید با قید توضیح لازم در ملاحظات ثبت ملک و سند مالکیت در رفع اشتباه اقدام شود.
۵. هرگاه در تعیین شماره ملک یکی از مجاورین در صورت مجلس تحدیدی و ثبت ملک یا یکی از آنها اشتباه شده باشد با معاینه محل و تطبیق با پرونده مجاور و احراز وقوع اشتباه و نبودن اختلاف و تعارض در صورتی که در حد فاصل تغییری داده نشود و اقدام به رفع اشتباه خللی به حق غیر نرساند در رفع اشتباه با قید شماره صحیح ملک در ملاحظات ثبت ملک و سند مالکیت اقدام شود.
۶. هرگاه معامله از نوع شرطی یا رهنی یا اجاره و امثال آن بوده ولی در موقع ثبت آن اشتباهاً به عنوان معامله قطعی ثبت دفتر املاک شده باشد و یا بالعکس پس از احراز وقوع اشتباه و تحقیق از دفترخانه مربوطه در صورتی که سند مالکیت از این جهت اشتباهی نداشته باشد دفتر املاک اصلاح والا پس از مطالبه و ملاحظه سند مالکیت یک جا اقدام گردد.
۷. در موردی که ثبت ملک در دفتر املاک به استناد سند انتقال رسمی بوده و در یکی از مشخصات شناسنامه انتقال گیرنده موقع تنظیم سند انتقال اشتباهی رخ داده باشد و با همان اشتباه ملک به نام خریدار به ثبت رسیده و سند مالکیت صادر شده باشد باید در صورت امکان بدو در اصلاح سند رسمی به وسیله دفترخانه مربوطه طبق مقررات اقدام و سپس مراتب در ملاحظات ثبت ملک و سند مالکیت قید شود و در صورت عدم حضور طرف معامله با تحقیق از اداره ثبت احوال و احراز اشتباه به شرح فوق اقدام گردد.
۸. هرگاه در سند مالکیت و ثبت دفتر املاک به واسطه اشتباه دفترخانه در تنظیم خلاصه معامله برخلاف مدلول سند انتقال اشتباهی روی داده شده باشد پس از احراز وقوع اشتباه و اعلام کتبی دفترخانه مربوط دایر بر اینکه سند معامله صحیح تنظیم گردیده با توضیح لازم در ستون ملاحظات ثبت یا سند مالکیت در رفع اشتباه اقدام گردد.

۹. در مواردی که حدود اربعه ملک در صورت مجلس تعیین یا صورت مجلس تفکیک یا تقسیم‌نامه رسمی یا دادنامه افراز به طور صحیح قید شده لیکن در موقع ثبت ملک در دفتر املاک حدی ساقط یا اشتباه شود پس از احراز وقوع اشتباه با توجه به سوابق مربوطه و انطباق با مجاور و نبودن اختلاف مراتب در ملاحظات ثبت و سند مالکیت قید شود.

۱۰. هرگاه در ذکر جهات اربعه ملک اشتباه شده و با همان اشتباه ملک در دفتر املاک ثبت شده باشد پس از احراز اشتباه به شرط اینکه اختلافی با مجاورین و همچنین اختلافی در حد فاصل نباشد اصلاح آن بلامانع است.

ز- امور متفرقه:

۱. هرگاه در نتیجه تغییر وضع مجاور املاک ثبت شده و تبدیل حد به کوچه، اصلاح سند مالکیت در حدی که قبلاً به ملک مجاور و فعلاً به کوچه محدود است تقاضا شود، در صورتی که کوچه مورد بحث بن‌بست نباشد و شهرداری نیز عمومی بودن کوچه را تأیید نماید اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت از این جهت مانعی نخواهد داشت.

۲. در مورد کسر مساحت و طول اضلاع چنانچه مالک کتباً تقاضای اصلاح سند مالکیت خود را بنماید و یا کسر مساحت و طول اضلاع موافق باشد و مورد ثبت در وثیقه و بازداشت و بند «ز» نباشد، اصلاح ثبت ملک و سند مالکیت بلامانع است.

۳. در مواردی که مساحت و طول اضلاع ملکی به منظور اجرای طرح شهرداری کسر و ثبت دفتر املاک و سند مالکیت اصلاح شده باشد و بعداً شهرداری از طرح اصلاحی انصراف حاصل نماید و مالک تقاضای اصلاح سند مالکیت را به صورت اولیه بنماید، اصلاح ثبت و سند به وضع اولیه به شرط موافقت شهرداری بلامانع است.

به منظور حسن اجرای تصمیمات فوق، تذکرات ذیل برای توجه رؤسای واحدهای ثبتی ضروری به نظر می‌رسد؛ دقت فرمایند که موارد موضوعاً با هر یک از اختیارات تقویضی کاملاً و بدون ابهام منطبق باشد و اگر کوچکترین تردیدی در عدم انطباق مورد با موارد اختیارات به نظرشان می‌رسد:

۱. اصل را بر عدم انطباق گذارده مراتب را به هیأت نظارت گزارش نمایند.
۲. تصمیماتی که به استناد این اختیارات اتخاذ می‌فرمایند باید با اشاره به هر یک از موارد اختیارات و رعایت کامل موازین قانونی و ثبتی باشد.
۳. در مواردی که بر حسب تشخیص رئیس ثبت مقرر شود که آگهی‌های نوبتی تجدید گردد، طبق تبصره یک ماده ۲۵ قانون اصلاحی ثبت، آگهی نوبتی فقط یک نوبت با قید اینکه مدت اعتراض سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد خواهد بود، منتشر خواهد شد.
۴. در مواردی هم که مقرر شود آگهی تجدید شود مفاد تبصره اصلاحی ماده ۱۵ قانون ثبت و ماده ۷۶ آیین‌نامه که مربوط به اجرای تبصره مزبور است بایستی کاملاً رعایت شود به این توضیح که 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. (بخشنامه شماره ۳۷۰۰-۲۴/۸/۵۲ ثبت منطقه مرکزی و بخشنامه ۳/۵۸۹۰-۲۹/۸/۵۴ در مورد اصلاح بند ۶ فراز ج)

گزارش اختلاف و اشتباهات ثبتی - بند ۳۸۸. ادارات ثبت بایستی گزارش‌های مربوط به اختلافات و اشتباهات ثبتی را در مواردی که اظهار نظر نسبت به آنها خارج از حدود اختیارات باشد با رعایت نکات زیر تهیه و به مرکز بفرستند:

الف - نسبت به اشتباه در شماره ملک در آگهی‌ها، تعیین گردد که شماره اصلی است یا فرعی و در محل، نصب پلاک شده است یا نه؟ و همچنین تصریح شود که حدود مندرج در اظهارنامه با حدود ملک مطابق است یا نه؟

ب - نسبت به اشتباه در آگهی و عملیات تحدید توضیح داده شود که عمل به دستور ماده ۱۵ قانون ثبت و تبصره اصلاحی ماده مزبور و اجرای ماده ۷۶ آیین‌نامه میسر است یا نه؟ و ضمناً باید وضع ثبتی کلیه مجاورین از هر حیث و هر جهت روشن گردد.

ج - در مورد اشتباه در نام و نام خانوادگی متقاضی تصریح شود که در سایر مشخصات وی اختلافی وجود دارد یا نه؟

د - نسبت به اشتباه در شماره قریه و قنات و مزارع ذکر شود، اسم قریه و قنات و مزرعه صحیح آگهی شده است یا نه؟

د - در مورد انتقال تمام یا قسمتی از مورد تقاضا به دیگری که اشتباهاً آگهی به نام انتقال‌دهنده منتشر می‌شود، بایستی تصریح شود که اطلاع اداره ثبت از وقوع انتقال قبل از نشر آگهی‌ها بوده یا بعد و یا پس از انتشار آگهی نوبت اول و یا دوم و یا سوم؟ و در مواردی که درخواست‌کننده ثبت تقاضای ثبت ملکی را برخلاف ماده ۱۱ قانون ثبت و من غیر حق نموده باشد تصریح گردد که حاضر است طبق ماده ۱۰۲ آیین‌نامه قانون ثبت اقرار به عدم مالکیت خود نماید یا خیر؟

ز - در مورد حق الشرب به وسیله انهار اختصاصی و همچنین حق گردش آسیاب و یا کنه از آب قنات و نهر و غیره که در آگهی‌ها ساقط و یا اشتباه شده تعیین گردد که نسبت به آب درخواست ثبت به عمل آمده آگهی شده یا نه و جریان ثبتی آن چیست؟ و ضمن تقاضای ثبت یا تعیین حدود حق مزبور برای صاحبان ملک و آسیاب تصدیق شده و بالاخره حاضر به گواهی این حق هستند یا نه؟

ح - در مورد اشتباه مربوط به یک یا چند قطعه ثبتی، باید یک نسخه آگهی نوبتی یا فتوکپی خوانا یا رونوشت آن پیوست گزارش شود و همچنین نسبت به اشتباه مزبور به نوع و محل وقوع اعیانی و قطعات مفروزه در قراء تصریح شود که اسم قریه و محل وقوع آن صحیحاً آگهی شده یا خیر؟

ط - چنانچه مورد تقاضا یک قطعه بوده و در موقع تحدید حدود معلوم شود دو قطعه است توضیح داده شود، حدود و مشخصات مندرج در اظهارنامه شامل هر قطعه است یا یکی از آنها.

ی - به طور کلی در گزارش‌های ارسالی باید عین عبارت آگهی مربوطه قید شود -

ک - چنانچه در جریان مقدماتی ثبت ملک اشتباهی رخ داده و بدون توجه به آن ملک در دفتر املاک ثبت؛ ولی ثبت مزبور به امضاء نرسیده باشد بایستی از امضای ثبت دفتر خودداری و گزارش امر برای طرح در هیأت نظارت با نظر صریح رئیس واحد مربوطه به ثبت منطقه مربوطه فرستاده شود.

ل- در مورد تقاضای ثبت قسمتی مفروز از خانه و نظایر آن که صحن حیاط و فضا و غیره مشاع و فقط از حیث بنا مفروز باشد بایستی ضمن گزارش مراتب تصریح و کروکی این نوع املاک نیز ضمیمه گردد. (بند ۳۱۲ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

فصل بیست و هفتم- گزارش برای سازمان ثبت (شعبه املاک، ثبت منطقه)- شورای عالی ثبت (شعبه اسناد، هیأت نظارت)

قسمت املاک - بند ۳۸۹- در هر مورد که واحدهای ثبتی برای طرح موضوع در هیأت نظارت گزارشی ارسال می‌دارند، باید بر طبق آیین‌نامه اجرائی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی مصوب شانزدهم اردیبهشت ماه ۱۳۵۲ باشد. (بند ۳۰۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹)

نحوه ارسال گزارش به هیأت نظارت - بند ۳۹۰- چون با اصلاح ماده ۲۵ قانون ثبت، تشکیل هیأت‌های نظارت در مراکز استان‌ها ممکن است بعضی از واحدهای ثبتی برای فرار از زیر بار مسئولیت یا به تصور اینکه رسیدگی به هرگونه اشکال ثبتی در صلاحیت هیأت نظارت است به ارسال گزارش‌هایی بی‌مورد مبادرت و با این اقدام اوقات هیأت نظارت را ضایع و در کارهای ثبتی نیز ایجاد وقفه نمایند؛ بنابراین اقتضاء دارد تمام واحدهای تابعه ثبتی از ارسال گزارش موضوعی که رسیدگی به آن در صلاحیت هیأت نظارت نمی‌باشد، خودداری و کارشناسان منطقه نیز موظفند که گزارش‌های ارسالی ثبت شهرستان‌ها را با مقررات قانون ثبت تطبیق و در صورت انطباق، نظر خود را دایر بر اینکه مورد با کدامیک از موارد قانون منطبق است، در ذیل گزارش قید و صریحاً به صلاحیت و یا عدم صلاحیت هیأت نظارت اظهار نظر و سپس گزارش را تکمیل و جهت طرح در هیأت نظارت تسلیم نمایند. ضمناً تعیین تکلیف و حل مشکلات واحدهای ثبتی نسبت به مواردی که رسیدگی به آنها خارج از حدود صلاحیت و اختیارات هیأت نظارت باشد با ثبت منطقه است و همه ماهه باید کارکرد هیأت نظارت را که حاوی تعداد موجودی وارده، و آراء صادره باشد با نمودار افزایش یا نقصان موجودی تهیه و به دبیرخانه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ارسال دارند.

نحوه اجراء ماده ۱۴۹ قانون ثبت در مورد اضافه مساحت - بند ۳۹۱- چون بخشنامه‌ها و نظرات مختلف و متعدّد در مورد نحوه اجراء ماده ۱۴۹ قانون ثبت و اضافه مساحت املاک، مقتضی است بدو رئیس ثبت محل با بررسی دقیق و جامع پرونده، چنانچه موضوع از مصادیق ماده ۱۴۹ قانون ثبت باشد طبق مقررات نسبت به اجرای ماده مذکور و ختم جریان پرونده اقدام قانونی به عمل آورد و در صورتی که به تشخیص رئیس ثبت محل موضوع از مصادیق ماده ۱۴۹ قانون ثبت نباشد، بایستی مستنداً و مستدلاً با قید علل و جهات مختلفه و توجیه کامل امر و اظهار نظر صریح و منجز مراتب را به اداره کل ثبت منطقه متبوعه گزارش نمایند. ثبت منطقه موظف است با بررسی دقیق و کامل موضوع، چنانچه نظریه ابرازی رئیس ثبت محل را در خصوص موضوع وارده تشخیص ندارد؛ یعنی موضوع را از مصادیق ماده ۱۴۹ قانون ثبت دانست، نظریه صریح و قاطع ثبت منطقه را ضمن ارشادات قانونی جهت اجراء به اداره ثبت مربوطه ابلاغ خواهد نمود؛ ولی در نهایت چنانچه ثبت منطقه نیز پس از رسیدگی‌های لازم نظر ثبت محل را تأیید و موضوع را از مصادیق ماده ۱۴۹ قانون ثبت تشخیص نداد در صورت لزوم می‌تواند در مورد اصلاح سند مالکیت با اظهار نظر صریح نسبت به گزارش ثبت محل، جریان را در هیأت نظارت منطقه مطرح نمایند. (بخشنامه شماره ۳۵۴۹/۳-۶۳/۱۲/۲۶)

گزارش برای اصلاح حدود- مساحت- طول اضلاع - بند ۳۹۲- در مورد گزارش‌هایی که برای اصلاح حدود و طول اضلاع یا مساحت ملک (بالاخص نسبت به املاک ثبت‌شده) مشروط بر اینکه در شمول ماده ۱۴۹ قانون ثبت و بند ۳۹۱ این مجموعه نباشد برای طرح در هیأت نظارت فرستاده می‌شود، بایستی مستنداً و مستدلاً با قید علل و جهات مختلفه و توجیه کامل امر و اظهار نظر صریح و منجز نقشه و کروکی ملک مورد گزارش با معاینه محل و تحقیق لازم تهیه و با تصریح به اینکه هیچ گونه تجاوزی به حدود و حقوق مجاورین داخل کادر نمی‌شود با نظر صریح رئیس اداره ثبت، به ثبت منطقه مربوطه ارسال شود. (بند ۳۱۳ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ (اصلاحی) و بخشنامه شماره ۳۵۴۹/۳-۶۳/۱۲/۲۶)

نحوه عمل و حدود اختیارات و وظایف هیأت‌های نظارت - بند ۳۹۳- با آنکه به موجب قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و مواد الحاقی، اختیارات و وظایف هیأت‌های نظارت معلوم و مشخص گردیده و بر طبق ماده پنج آیین‌نامه اجرائی قانون مزبور آراء صادره از هیأت‌های نظارت باید مستدل و مستند به ماده قانونی باشد؛ مع هذا به طوری که ملاحظه می‌شود این مراتب در بعضی از هیأت‌های نظارت مورد توجه قرار نگرفته است؛ هر چند این قبیل آراء بر اثر شکایت و تجدیدنظرخواهی یا با استفاده از اختیار حاصله در تبصره ۴ ماده ۲۵ اصلاحی در شورای عالی ثبت، فسخ و گسیخته می‌شود؛ با این حال چون صدور این گونه آراء در عمل، ادارات ثبت را مواجه با اشکالاتی خواهند نمود؛ لذا با توجه به آرائی که در همین زمینه از شورای عالی ثبت صادر گردیده تذکرات زیر را لازم و ضروری می‌داند:

بعضاً مشاهده می‌شود با آنکه موضوع مورد طرح در هیأت نظارت با هیچ یک از شقوق ماده ۲۵ اصلاحی و ماده ۱۴۶ و ۱۴۷ الحاقی به قانون ثبت منطبق نیست و هیأت نظارت فاقد صلاحیت رسیدگی نسبت به موضوع بوده، مع هذا با ورود در ماهیت امر به اتخاذ نظر ماهوی مبادرت نموده و حال آنکه لزوم رعایت مقررات ماده پنج آیین‌نامه و ذکر مستند قانونی رأی از همین جهت است که هیأت نظارت به صلاحیت خود توجه و از حدود اختیارات و صلاحیت خود تجاوز ننماید.

در بعضی دیگر از آراء صادره با اینکه هیأت نظارت خود را صالح برای رسیدگی ندانسته و قرار عدم صلاحیت صادر نموده؛ مع هذا تعیین تکلیف را به رسیدگی و اتخاذ تصمیم دادگاه موکول نموده‌اند و همچنین در مورد دیگری ملاحظه شد که هیأت نظارت وقوع اشتباه را محرز ندانسته و رأی بر عدم وقوع اشتباه داده، لیکن در پایان رأی خارج از حدود وظیفه قانونی تکلیفی نیز معین نموده است و حال آنکه وقتی هیأت نظارت صالح برای رسیدگی نیست و یا وقوع اشتباه محرز نمی‌باشد فقط باید عدم صلاحیت و یا عدم قابلیت طرح موضوع در هیأت نظارت اعلام شود و دیگر تعیین تکلیف برای اداره ثبت و یا طرفین اختلاف معارض با اصل عدم صلاحیت بوده و موقعیت قانونی ندارد.

لذا از جهت لزوم رعایت این اصل برای اینکه مبنای صدور این بخشنامه مشخص گردد به ذکر مراتب ذیل مبادرت می‌شود: (در مورد تفکیک باقیمانده پلاکی که منجر به تنظیم سند انتقال نشده هیأت نظارت ثبت یکی از مناطق ضمن صدور قرار عدم صلاحیت شاکی را به دادگاه هدایت نموده بود) با طرح موضوع در شورای عالی ثبت رأی شورا بدین شرح صادر شده است: «هیأت نظارت در دو مورد مذکور در شق ۶ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در مورد عملیات تفکیکی رسیدگی و لدی‌الاقضاء رفع اشتباه می‌نماید و خارج از آن تکلیفی ندارد؛ بنابراین در صورتی که عملیات تفکیکی منتج به انتقال رسمی یا ثبت در دفتر املاک نشده باشد، اقدام بر طبق مقررات با اداره

ثبت است» و چون بر طبق مدلول قسمت اخیر تبصره ۴ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت، از لحاظ وحدت رویه، نظر شورای عالی ثبت برای هیأت‌های نظارت لازم‌الاجرا است؛ لذا با ابلاغ مراتب انتظار دارد هیأت‌های نظارت مناطق با عنایت به موارد مذکور به تکلیف قانونی عمل و در اجرای موازین و مقررات مربوطه توجه لازم را مبذول فرمائید. (بخشنامه ۸۳۲۸/۳-۵۲/۱۱/۱۹)

نحوه تهیه گزارش به هیأت نظارت، اجرای فراز ۳ نظریه کمیسیون مربوط به تعیین روش‌ها - بند ۳۹۴- در مورد نحوه تهیه گزارش راجع به اشتباهاتی که در عملیات مقدماتی ثبت یا بعد از صدور سند مالکیت رخ داده و برحسب مورد به منظور قابلیت یا عدم قابلیت طرح موضوع در هیأت‌های نظارت تهیه می‌شود، به طوری که سوابق تمر حاکمیت در گذشته نسبت به این موضوع نکاتی که محتاج به تذکر و راهنمایی بوده است، طی بخشنامه‌ها و آیین‌نامه‌های قانون اصلاحی به ادارات ثبت ابلاغ و تعیین تکلیف شده است، بنا به مراتب آنچه قابل توجه و تذکر می‌باشد، این است که ادارات و دوایر و واحدهای ثبتی در بادی امر و در موقع تهیه گزارش با در نظر گرفتن برگه‌های اساسی پرونده رسیدگی و از باب مثال بدواً به نحو ذکر نام و نام خانوادگی و مشخصات دیگر مستدعی ثبت یا انتقال گیرنده و یا ورثه مندرج در گواهی حصر وراثت توجه و هرگاه از هر جهت وفق قانون و مقررات مربوطه عمل و آگاهی شده و اشتباهی نداشته باشد؛ در مرحله بعدی به نوع ملک و کم و کیف آنچه در اظهارنامه ذکر و در آگاهی‌ها درج و منتشر شده است رسیدگی و پس از اطمینان به صحت آن به جریان تحدید حدود و عملیات تفکیکی و اقدام آن بررسی و بالاخره گزارش مربوط به اشتباه را به ترتیب فوق با ذکر مورد تهیه نمایند که پس از اتخاذ تصمیم بار دیگر محتاج به رسیدگی به سایر جهت نباشد و چه بسا دیده شده قبل از اینکه به وضع مورد تقاضا از لحاظ مشخصات متقاضی و مورد تقاضا بررسی و به صحت آن اطمینان حاصل شود به امر تحدید حدود رسیدگی نموده و حال آنکه هرگاه در مشخصات مستدعی ثبت یا مورد ثبت اشتباهی رخ داده باشد که موثر تشخیص و عملیات انجام شده تجدید شود چه بسا عملیات تحدیدی هم تجدید و موضوع اشتباه آن با فرض موثر بودن منتفی است.

نکته قابل توجه دیگر ذکر مطالب زائد است مثلاً در نام یا یکی از مشخصات متقاضی اشتباه شده و بر مبنای اختیارات تفویضی، با تجربه حاصله از گذشته موثر به نظر می‌رسد، در این مورد بجای اینکه به ذکر رئوس مطالب مربوط به موضوع اشتباه بپردازند، به ذکر شماره و تاریخ روزنامه حاوی آگاهی نوبتی پرداخته و در خلال این کار احياناً در ذکر تاریخ انتشار یک نوبت از آگاهی ضمن پانویس یا تهیه پیش‌نویس اشتباه پیش آمده و موجبات تکرار مکاتبه را فراهم می‌نماید؛ در صورتی که در این مورد احتیاجی به ذکر تاریخ و شماره روزنامه یا آگاهی منتشر نیست، منظور اینکه هر قدر گزارش‌های ارسالی روشن و کوتاه و فقط به ذکر مطلب مورد اشتباه و مبتلابه اکتفا شود، اتخاذ تصمیم سریع‌تر و از هر لحاظ مقرون به مصلحت اداری است به ویژه آنکه در موقع تهیه گزارش همان طور که فوقاً تذکر داده شده پرونده امر از اولین برگ تشکیل شده به دقت رسیدگی و در هر مورد که اشتباه شده یا دداشت و برای اشتباهات مربوطه به هر پرونده گزارش مجزا و بدون ابهامی تهیه نمایند، تا در عمل احتیاج به اخذ توضیح و مکاتبه بعدی نبوده و در اولین فرصت ممکنه تصمیم قانونی اتخاذ و تعیین تکلیف شود. (بخشنامه ۶۴۷۶/۳-۵۳/۱۱/۷)

ضرورت قید بازداشت یا رهن بودن ملک در گزارش‌های ارسالی - بند ۳۹۵- در کلیه مواردی که برای اصلاح سند مالکیت و ثبت دفتر املاک در مقام کسب تکلیف بر می‌آیند، در این قبیل موارد و گزارش ارسالی باید وثیقه بودن ملک یا عدم آن حتی بازداشت یا عدم بازداشت رقبه را صریحاً قید و گواهی نمایند، تخلف از این دستور موجب پیگرد خواهد بود. (بند ۴۵۳ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

نحوه عمل هیأت‌های نظارت در صدور رأی - بند ۳۹۶- با اینکه در ماده ۵ آیین‌نامه اجرائی رسیدگی اسناد معارض و هیأت نظارت و شورای عالی مقرر گردیده (آراء صادره هیأت نظارت باید مستند به مواد قانون باشد و در آن صریحاً قید شود که قطعی است و یا قابل تجدیدنظر می‌باشد) عملاً ملاحظه می‌شود که به مفاد ماده مزبور توجه نشده و اغلب آراء صادره به هیچ یک از شقوق ماده ۲۵ قانون اصلاحی اخیر اشاره نمی‌شود و بعداً که به رأی مزبور اعتراض شد و پرونده برای رسیدگی و طرح احتمالی در شورای عالی ثبت به مرکز ارسال گردید، اتخاذ تصمیم نسبت به قابلیت یا عدم قابلیت طرح موضوع در شورای عالی ثبت به همین علت دچار اشکال می‌گردد. لذا مجدداً تأکید می‌شود اولاً مدیران کل ثبت مناطق دقت کنند در آراء صادره هیأت نظارت صریحاً قید گردد که رأی صادره مستند به کدامیک از فراز ماده ۲۵ اصلاحی قانون است؛ ثانیاً در مواردی که به رأی هیأت نظارت اعتراض می‌شود ضمن گزارش ارسالی صریحاً تعیین نمایند که رأی هیأت نظارت اجرا شده است یا خیر؟ که در موقع اظهارنظر و اخذ تصمیم، ادارات کل امور املاک و اسناد سازمان ثبت از این لحاظ دچار تردید نگردند، لذا انتظار دارد مدیران مناطق، مفاد بخشنامه مزبور را مورد نظر قرار داده و به مفاد آن کاملاً عمل نمایند. (بخشنامه ۴۱۷۶/۳-۵۳/۷/۱۷)

قید بندهای ماده ۲۵ در آراء صادره هیأت نظارت - بند ۳۹۷- با اینکه در قسمت اخیر ماده ۵ آیین‌نامه مربوط به اجرای تبصره ۲ از ماده ۲۵ اصلاحی و تبصره ۲ ماده ۱۴۴ قانون اصلاحی ثبت مقرر گردیده است، در آراء صادره از هیأت‌های نظارت تصریحاً قید شود که (قطعی است یا قابل تجدیدنظر می‌باشد) مع‌هذا بنا به گزارش اداره اجرا در بعضی از آراء هیأت‌های نظارت بعضی مناطق رعایت ماده مذکور نشده؛ لذا بدین وسیله اعلام می‌شود که مدیران مناطق در موقع طرح موضوع و اتخاذ تصمیم این نکته را به اعضای هیأت نظارت خاطر نشان نمایند.

شمول ماده ۱۷ آیین‌نامه اجرائی رسیدگی اسناد مالکیت معارض به املاک شرکت‌ها و مؤسسات وابسته به دولت - بند ۳۹۸- در مورد املاک شرکت‌ها و مؤسسات وابسته به دولت هم بایستی ماده ۱۷ آیین‌نامه اجرائی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و تبصره اصلاحی ماده ۱۵ قانون ثبت اجرا گردد. (بخشنامه ۴۵۸۸/۳-۵۳/۸/۱۳)

چگونگی و دقت در تهیه گزارش واحدهای ثبتی جهت ادارات مختلف سازمان ثبت - بند ۳۹۹- چون در عمل مشاهده شده اغلب از گزارش‌های ارسالی به مراجع مربوطه فرستاد نمی‌شود؛ یعنی موردی که تعیین تکلیف آن با سازمان ثبت و یا ادارات امور املاک یا امور اسناد است به ثبت منطقه و بالعکس موردی که تعیین تکلیف آن با ثبت منطقه است و نیاز به طرح موضوع در هیأت نظارت دارد گزارش را به عنوان سازمان ثبت و یا ادارات امور املاک و اسناد ارسال می‌دارند که نتیجتاً موجب تبادل مکاتبه بین ادارات مذکور با واحد ثبتی گزارش‌دهنده و ملاً سبب اتلاف وقت و سرگردانی ارباب رجوع می‌گردد، لذا اکیداً متذکر می‌شود که رؤسا و معاونین واحدهای ثبتی باید گزارش‌های تنظیمی را قبل از امضاء کاملاً مطالعه نموده و دقت کافی نمایند که اولاً گزارش به عنوان مرجع مربوطه تنظیم گردد. ثانیاً در گزارش

مستند قانونی خود را ذکر نمایند؛ مثلاً در مورد اجرای ماده ۱۱ قانون ثبت که از نظر قبول تقاضای ثبت اختلاف و تعارض پیش آمده و یا در مورد شکایاتی که از عملیات اجرایی شده و به نظریه اداره اجراء اعتراض می‌شود که رسیدگی به آنها منحصرأ از وظیفه هیأت نظارت است. مستقیماً به ثبت منطقه با ذکر مواد قانونی و اینکه مورد را مشمول کدامیک از شقوق و بند و تبصره‌ای از ماده قانون می‌دانید.

گزارش در مواردی که گزارش در مورد استعلام قانونی است و رؤسا واحدهای ثبتی با مشکلی مواجه می‌شوند که نیاز به ارشاد قانونی دارند، گزارش خود را باید به ثبت منطقه مربوطه ارسال تا در صورت لزوم حسب مورد از ادارات امور املاک یا امور اسناد استعلام نمایند، در مورد استفاده از اختیارات (موضوع اجرای ماده ۲ قانون اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض) و ماده ۱۰ آیین‌نامه و ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت، واحدهای ثبتی با توجه به دستور ۱۴۰۰-۱/۴/۱۳۵۳ اقدام نمایند. (بخشنامه شماره ۵۲/۱۰/۱۸-۶۹۸۳/۳)

ارسال گزارشات واحدها به ثبت مناطق - بند ۴۰۰. اخیراً مشاهده می‌شود بعضی از واحدهای ثبتی مشکلات ثبتی خود را مستقیماً به اداره کل امور املاک یا اسناد سازمان ثبت گزارش و کسب تکلیف می‌نمایند و این امر علاوه بر اختلالی که از جهت عدم رعایت سلسله مراتب در نظم امور ایجاد می‌کند موجبات، رکود بیش از حد کارها و نارضایتی ارباب رجوع را فراهم می‌نماید. لذا موکداً یادآور می‌شود که رؤسای واحدهای ثبتی با توجه به وظایف محوله و قانونی خود در این برهه از زمان باید قبول مسئولیت بیشتری نموده و در رفع مشکلات مردم اقدام لازم معمول دارند و در صورتی که با مشکلی مواجه شدند که رفع آن واقعاً در صلاحیت آنها نباشد، مراتب را مشروحاً و با اظهارنظر صریح به اداره کل ثبت منطقه مربوط گزارش و از مکاتبه مستقیم به اداره کل امور املاک و اسناد جداً خودداری نمایند، بدیهی است عدم رعایت مفاد این بخشنامه موجب مسئولیت خواهد بود. (بخشنامه شماره ۵۸/۱۰/۲-۴۷۱۹/۳)

فصل بیست و هشتم - امور مالی و اداری

وظایف مدیران مناطق و رؤسای واحدها و حسابداری بازرسی داخلی - بند ۴۰۱. مسئولین واحدهای ثبتی مکلفند:

الف - مدیران کل مناطق مکلفند حداقل ماهی یک بار واحدهای ثبتی تابعه را مورد بازرسی قرار داده و در صورت مشاهده تخلف و هرگونه بی‌ترتیبی ضمن ارشاد مسئولین نتیجه رسیدگی را ضمن معرفی متخلف به سازمان ثبت گزارش نمایند.

ب - عملیات مأمورین واحد ثبتی مربوطه را همه روزه دقیقاً بازرسی نموده و مخصوصاً امور مالی را از هر جهت تحت‌نظر مستقیم قرار داده و مراقبت نمایند، کوچکترین غفلت یا تخلفی نشود.

ج - عمل مأمورین توزیع اظهارنامه و تحدید حدود را بلافاصله پس از انجام کار و قبل از پرداخت فوق‌العاده و هزینه سفر و سایر مأمورین را نیز حسب اهمیت وظیفه شغلی که دارند لااقل هر هفته یک مرتبه دقیقاً بازرسی و مراقبت کامل نمایند که کوچکترین غفلت و تخلفی نشود.

د - در هر مورد که هنگام بازرسی تخلفی مشاهده می‌شود و یا اطلاعی از وقوع تخلف و جرمی می‌رسد، باید بلافاصله موضوع به طور وضوح و کاملاً روشن در صورت‌مجلس منعکس و به امضاء متخلف برسد و در صورت استنکاف یا عدم حضور متخلف، مراتب در صورت‌مجلس تصریح شود و جریان امر فوراً بدون اغماض در اجرای بند الف این بخشنامه به ثبت منطقه مربوطه گزارش و کلیاً مدارک وقوع تخلف یا جرم را ضمن گزارش بفرستند. (بند ۲۳۰ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ اصلاح شده)

محو آثار و علائم مربوط به رژیم گذشته از اوراق و مطبوعات مورد استفاده ادارات - بند ۴۰۲. در اجرای اوامر صریح و موکد حضرت امام خمینی رهبر انقلاب و بنیانگذار جمهوری اسلامی ایران «ره» مبنی بر لزوم محو هرگونه آثار و علائم مربوط به رژیم گذشته از اوراق و مطبوعات مورد استفاده ادارات و مؤسسات دولتی مقتضی است از بکار بردن اوراق و مطبوعات و اسناد اداری و ثبتی (اعم از بهادار و غیربهادار) که متضمن اینگونه آثار و علائم باشد، اکیداً خودداری نمایند. مسئولیت اجرای دستور فوق به عهده شخص امضاءکننده اوراق خواهد بود. (بخشنامه شماره ۵۹/۴/۸-۲۵۴۳/۱۰)

نحوه استفاده از کاغذهای واترمارک - بند ۴۰۳. پیرو بخشنامه شماره ۵۹/۴/۸-۲۵۴۳/۱۰ چون هدف از بخشنامه صادره محو هرگونه آثار و علائم مربوط به رژیم گذشته بوده و انجام امر به کزات مورد سوال قرار گرفته است. در اجرای دستور صادره تذکار می‌دهد: ۱- در مواردی که قانون لزوماً تنظیم سند را بر روی اوراق بهادار پیش‌بینی نکرده، استفاده از اوراقی که علامت جمهوری اسلامی در آن مندرج است بلامانع است. در مواردی که برابر قانون برای تنظیم سند استفاده از اوراق بهادار لازم است چون اوراق بهادار موجود واجد دو قسمت است بدین صورت که قسمت صدر آن دارای عنوان جمهوری اسلامی است؛ لیکن در قسمت ذیل آن بصورت (واترمارک) آثار رژیم گذشته مشاهده می‌شود. استفاده از صدر سند به شرط جدا کردن قسمت ذیل آن مانعی ندارد؛ بدین صورت که قسمت صدر را از اصل جدا کرده و با ضم آن به کاغذ معمولی در تنظیم سند اقدام و قسمت ذیل آن را که آثار رژیم منحوس گذشته در آن دیده می‌شود برای امحاء آن به کارپردازی سازمان ارسال دارند.

رسیدگی به وضع صندوق - بند ۴۰۴. رؤسا ثبت موظفند روزانه وضعیت حساب‌ها و دفاتر و اوراق کارپردازی را مورد رسیدگی قرار دهند و حداقل ماهی یک مرتبه نیز با حضور نماینده دارایی و حسابدار و جمع‌دار وضعیت صندوق و اوراق بهادار را رسیدگی نموده، ذیل دفاتر و صورت وضعیت‌ها را امضاء و نتیجه رسیدگی را در چند نسخه صورت‌مجلس نموده؛ یک نسخه به نماینده دارایی تسلیم و یک نسخه دیگر را با مدارک مربوطه ضمن گزارش جریان امر به دفتر تشکیلات و بودجه مرکز ارسال و یک نسخه را در محل بایگانی و نسخه‌ای نیز به ثبت منطقه متبوعه ارسال دارند.

نحوه تنظیم دفتر و نگهداری حساب اوراق بهادار - بند ۴۰۵.

الف - دفتر حاوی ستون‌های انواع اوراق بهادار را باید طبق نمونه تهیه‌شده به وسیله سازمان ثبت، تنظیم و مورد عمل قرار گیرد.

ب - دفتر مزبور باید حاوی موجودی برگه‌های بهادار، دریافتی از چاپخانه یا واحد اوراق بهادار یا کارپردازی یا دارایی محل حسب مورد مصرفی، موجودی، تحویل درآمد به حساب مربوطه باشد.

ج - در ستون مصرفی دفتر باید علاوه بر تعداد برگه‌های مصرف‌شده بهای آن نیز قید گردد.

د- در ستون تحویل درآمد شماره قبوض تحویل درآمد برگه‌های بهادار به حساب مربوطه قید می‌شود به طوری که همیشه وضعیت اوراق بهادار قابل رسیدگی و کنترل باشد. رؤسا ثبت مکلفند علاوه بر رسیدگی امور مالی دفتر مذکور وضع اوراق بهادار را نیز رسیدگی و کنترل نمایند (بند ۲۵۱ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

نحوه استرداد وجوه اضافه وصولی - بند ۴۰۶- چون طبق ماده ۴۱ قانون محاسبات عمومی مصوب ۱۵ دی ماه ۱۳۴۹ وجوه اضافی دریافتی اعم از اینکه دریافت در سال جاری یا سنوات گذشته صورت گرفته باشد، باید از درآمد وصولی مربوطه در سال جاری مسترد گردد. بنابراین در مورد استرداد اضافه دریافتی پس از اعلام کتبی مرجع تشخیص دهنده درآمد مربوطه مراتب را با قید شماره نامه مزبور موضوع استرداد و اینکه ضمن چه مبلغ و در چه تاریخ و به کدام حساب خزانه تحویل گردیده با تعیین شماره حسابی که وجوه مورد استرداد باید به آن حساب انتقال داده شود به خزانه اعلام نمایند تا خزانه پس از تطبیق مبلغ وصولی با دفاتر مربوطه در صورتی که وجوه مزبور مربوط به حساب تمرکز وجوه در مرکز باشد با صدور دستور انتقال وجه از حساب مربوط به حساب سپرده یا حساب رد اضافه دریافتی اقدام کند و هرگاه مبلغ وصولی به حساب تمرکز وجوه دارای شهرستان منظور و یا مستقیماً حساب خزانه تحویل شده باشد اجازه انتقال وجه از حساب تمرکز وجوه درآمد عنوان اداره دارایی صادر و رونوشت آن را به بانک ملی ایران شعبه شهرستان مربوطه صادر نمایند. ذی‌حسابان و همچنین ادارات دارایی شهرستان‌ها مکلفند در موقع رد وجوه اضافه دریافتی مبلغ مود استرداد را با قید شماره چک و تاریخ آن در ستون ملاحظات دفتر درآمد در مقابل اصل مبلغ وصولی و همچنین در متن نسخ قبوض وصولی در برگ بستانکار قید و در دفتر درآمد جاری به عنوان برگشتی، از درآمد مربوطه عمل نمایند و مدارک وجه استرداد را به ضمیمه حساب ماهانه درآمد به اداره کل تمرکز حساب‌ها و امور حسابداری‌ها ارسال دارند. در مورد استرداد اضافه دریافتی مربوط به مالیات‌های مستقیم نحوه عمل کماکان طبق دستور شماره ۲۶/۱۱۰۰۰-۲۶/۲۳-۴۸/۱۲ خواهد بود (بند ۲۷۶ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

ثبت شماره فیش وصول حقوق دولتی - بند ۴۰۷- در هر مورد از جمله اوراق اجرائی، شرکت‌نامه‌ها و نکاحیه و غیره که از مهر وصول حقوق دولت، به جای الصاق تمبر استفاده می‌شود لازم است شماره فیش پرداختی در متن آن ثبت گردد.

وصول و ایصال حقوق دولتی - بند ۴۰۸- به موجب گزارش اداره کل امور مالی بعضی از ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی درآمدهای وصولی خود را که بایستی به حساب‌های مربوط در بانک ملی ایران واریز نماید به علت اینکه گاهی اوقات در نوشتن فیش‌ها دقت لازم به عمل نمی‌آید و درآمد هر حساب به جای آنکه به حساب مربوط به خود واریز شود به حساب دیگر منظور می‌گردد، لذا مراقبت نمایند در موقع پرداخت درآمد به حساب‌های مربوط دقت شود که اشتباهی رخ ندهد.

کسر مالیات از مال الاجاره موضوع تبصره ۶ ماده ۲۰ قانون مالیات‌های مصوب سال ۱۳۴۵ - بند ۴۰۹- چون بر اساس تبصره ۶ ماده ۲۰ قانون مالیات‌های مستقیم که مقرر می‌دارد: «سازمان‌های دولتی و مؤسسات وابسته به دولت و کلیه اشخاص حقوقی مکلفند مالیات موضوع این بخش را از مال الاجاره‌هایی که پرداخت می‌کنند کسر و به اداره دارایی محل پرداخت نمایند و رسید مالیاتی آن را به موجد تسلیم کنند» لذا مفاد بخشنامه‌های شماره ۲۲۵۷۵-۲۲/۸/۴۶ و ۲۶۸۴۹-۶/۱۰/۴۶ که طی شماره ۲۷۰۹۵/۲-۲۸/۱۰/۴۶ سازمان ثبت ابلاغ شده، لازم‌الرعایه است. (بند ۳۰۲ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ اصلاحی شده)

ارسال پرونده به مراجع قضایی - بند ۴۱۰- در مواقعی که پرونده اجرائی مورد نیاز مقامات قضایی باشد، باید اداره ثبت، پرونده را به وسیله یکی از کارمندان به آنجا فرستاده و پس از رفع نیاز اعاده دهند و اگر نگهداری آن ضروری باشد کتباً ضرورت امر و مدت نیاز معلوم شود. (بند ۴۳۶ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

دادن سواد اوراق پرونده ثبتی - بند ۴۱۱- در هر مورد که در گواهی مرجع قضایی تصریح به دادن سواد برگ معین از پرونده ثبتی نشده باشد، اداره ثبت باید به استناد ماده ۳۰۴ قانون آیین دادرسی مدنی و ماده ۱۰۱ آیین دادرسی کیفری، اشکال کار را از حیث اینکه وقوف اشخاص به مطالبی از پرونده منافی حق صاحب پرونده بوده و مطالعه پرونده‌های مفصل مستلزم نظارت مأمورین ثبت و صرف وقت زیاد است و اشکالات متصور دیگر با ذکر توضیح به مرجع صلاحیت‌دار قضایی اعلام دارد. هرگاه دادگاه در گواهی‌نامه صادره مستند به ماده ۳۰۴ قانون آیین دادرسی مدنی مشخصات اجمالی برگ مورد نیاز را ذکر کند، به طوری که رفع ابهام باشد، باید به تقاضای متقاضی ترتیب اثر داده شود. (بند ۴۲۰ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

دادن رونوشت و گواهی - بند ۴۱۲- کلیه اشخاص ذی‌نفع می‌توانند از اوراق راجع به خود که در پرونده مربوطه بایگانی است از ثبت محل و آراء هیأت نظارت و شورای عالی ثبت از دفاتر مربوطه به هزینه خود رونوشت گواهی شده اخذ کنند؛ دادن رونوشت به غیر ذی‌نفع محتاج به صدور و ارائه گواهی نامه مرجع صالح است. (بند ۴۴۹ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

وسایل نقشه‌برداری و مهندسی - بند ۴۱۳- وسایل نقشه‌برداری و مهندسی تحت نظر مستقیم رئیس اداره و سرپرست مهندسین بوده و فقط مواقع کار ثبتی بایستی دوربین و وسایل نقشه‌برداری توسط مهندس از اداره خارج شود؛ ضمناً حفظ و نگهداری وسایل مزبور را به مهندسین و نقشه‌برداران متذکر می‌گردد که کلیه خسارات وارده بر دستگاه‌های نقشه‌برداری مگر در مواقع پیش‌بینی نشده (آتش سوزی و سرقت) که آن هم بایستی ضمن تشریفات قانونی اعلام گردد، به عهده رئیس اداره و مهندس ثبت می‌باشد و به مهندسین و نقشه‌بردارانی که با وسایل نقشه‌برداری جدید نقشه‌برداری می‌نمایند؛ یادآور می‌شود که بایستی با دقت کامل دستورالعمل کار نقشه‌برداری را مراعات نمایند و در صورتی که نقشه‌هایی بدون توجه به اصول فنی نقشه‌برداری تهیه شود، مورد مؤاخذة و حداقل توبیخ آنان و نقشه‌برداری مجدد با هزینه شخص آنان خواهد بود.

گزارش اشکالات و تخلفات پرونده ثبتی - بند ۴۱۴- در هر موردی که گزارش نسبت به اشکالات و اختلافات پرونده‌های ثبتی یا اجرائی می‌دهد، نام متخلفین و بود و نبود سوءنیت را صریحاً ذکر کنند و مراتب را محرمانه، مستقیماً جهت اقدام قانونی به سازمان ثبت اعلام دارند. (بند ۴۲۲ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

ذکر نام و سمت کارمند - بند ۴۱۵-

الف: رؤسای ادارات و معاونین و کارمندان باید نام و نام خانوادگی و سمت خود را در محل کار نصب نمایند.

ب: رؤسا و معاونین و کارمندان و مأموران اجراء و ابلاغ باید قبل از امضای اوراق اداری، نام و نام خانوادگی و سمت خود را قید نمایند. (بند ۴۴۴ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

تبدیل مهرهای سابق به مهرهای برجسته - بند ۴۱۶- بخشنامه به کلیه ادارات کل و ادارات ثبت مرکز و ثبت منطقه تهران و ثبت نواحی و کلیه واحدهای ثبتی تابعه ثبت منطقه تهران و اداره اجراء و دوائر تابعه آن: همانطور که اطلاع دارند اوراق و نامه‌ها و اسنادی که از ناحیه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و واحدهای تابعه صادر می‌شود از ارزش و اعتبار و اهمیت ویژه‌ای برخوردار است و ماهیت این گونه مدارک به اعتبار رسمیت و سندیت آنها ایجاب می‌نماید که همواره به طرق مقتضی و قابل اعتماد صحت صدور آنها با وسیله اطمینان‌بخشی محقق و معلوم گردد که یکی از ابزار و عوامل حصول اطمینان مهور نمودن اوراق و نامه‌ها و اسناد صادره به مهر انحصاری و مخصوص واحدهای ذی‌ربط سازمان ثبت است؛ بنابراین ویژگی و خصوصیت مهم ضمن بررسی‌هایی که به عمل آمد ملاحظه شد اولاً هر یک از واحدها و ادارات ثبت به نحو متفاوت مهر ساده‌ای با عناوین و تیتراها و علائم گوناگون و مختلف و بعضاً بسیار قدیمی و ناخوانا برای مهور نمودن نامه‌ها و اسناد در اختیار داشته و ثانیاً مهر ادارات ثبت به طریق مطمئن و امن محفوظی نگهداری نمی‌شود و در نتیجه احتمال به سهولت قرار گرفتن آن در دسترس افراد غیرمسئول زیاد و نهایتاً امکان هرگونه سوء جریانی در استفاده از امهار مزبور وجود دارد؛ لذا به منظور رفع این محظورات و ایجاد هماهنگی و اعمال رویه یکنواخت و اعتماد و اطمینان از اصالت نامه‌ها و اسناد صادره از ادارات ثبت و امکان حراست بیشتر از امهار؛ اخیراً با توجه به استقرار نظام بودجه استانی در سازمان ثبت توسط اداره کارپردازی این سازمان مهرهای پرسی برجسته‌ای مخصوص هر یک از ادارات تابعه سازمان ثبت در مرکز و واحدهای ثبتی منطقه تهران به تعداد مورد نیاز هر اداره تهیه و آماده توزیع شده است؛ که نهایتاً با اتخاذ این روش جدید مقرر شد، من بعد هر اداره صرفاً دارای یک مهر برجسته اصلی برای مهور نمودن کلیه نامه‌ها و اسناد و اوراق صادره و نیز یک مهر ساده ورود به دفتر اداره باشد و مهر اصلی با تنظیم صورت‌جلسه‌ای منحصرأ تحویل مسئول هر واحد خواهد شد تا به نحو مطمئن و صحیحی از آن استفاده و حفاظت و نگهداری و به هنگام ضرورت به تشخیص و با مسئولیت خود، مهر مذکور را رسماً و مستنداً به مقام قابل اعتماد دیگر اداره تحویل نماید. علی‌هذا مقتضی است مدیران هر یک از واحدهای ثبتی مرکز و ثبت نواحی و کلیه واحدهای تابعه ثبت منطقه تهران در اسرع وقت کلیه امهار قبلی مورد استفاده اداره خود را به هر تعداد که موجود است به اداره کارپردازی سازمان ثبت تسلیم و دو نمونه مهر جدید ادارات و واحدهای تحت سرپرستی خود را تحویل و من بعد مورد استفاده قرار داده و در حفظ و نگهداری از آن نهایت کوشش را به عمل آورند. ضمناً از تاریخ ۱۳۶۲/۵/۱۵ کلیه نمونه امهار قبلی ادارات مذکور از درجه اعتبار ساقط و تمام اسناد و اوراقی که از ادارات ثبت مرکز و واحدهای تابعه ثبت منطقه تهران صادر می‌شود، فقط در صورت مهور بودن به مهرهای برجسته جدید معتبر خواهد بود. (بخشنامه شماره ۳۸۹۷/۱۰-۶۲/۵/۸)

مصاحبه - بند ۴۱۷- کارکنان سازمان ثبت مراقبت فرمایند، هرگونه مصاحبه مطبوعاتی رادیویی یا تلویزیونی در مورد امور مربوط به سازمان ثبت مستلزم کسب اجازه قبلی از دستگاه متبوع می‌باشد. (بند ۴۵۴ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ مجموعه اصلاح شده)

مکاتبات با وزارتخانه‌ها و نمایندگان سیاسی - بند ۴۱۸- نظر به انحلال شعبه اجرائیات اداره سابق، دادرسی ارتش و احاله وظایف آن به شعبه قضایی ستاد ارتش اخطارها و احضارها و امور مربوط به اجرا را مستقیماً به شعبه قضایی ستاد ارتش ارسال دارید و سایر مکاتبات قضایی را که با عنوان ارتش باشد به دفتر سازمان قضایی ارتش ارسال دارند. از تماس و مکاتبه مستقیم با سفارتخانه‌ها و نمایندگی‌های سیاسی و کنسولی خارجی خودداری نموده و در هر مورد از طریق وزارت خارجه باید اقدام شود. در مورد استعلامات و مراجعات نمایندگی‌های سیاسی خارجی که به وسیله وزارت امور خارجه به ادارات ثبت فرستاده می‌شود؛ نتیجه اقدام را برای وزارت امور خارجه بفرستید. در مورد سازمان ملل مکاتبات باید از طریق وزارت امور خارجه به عمل آید. (بند ۴۰۵ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ اصلاح شده)

نامه‌های محرمانه - بند ۴۱۹- مقتضی است به منظور رعایت مقررات حفاظت و حفظ مطالب نامه‌ها و گزارش‌های طبقه‌بندی‌شده (محرمانه، خیلی محرمانه، سری، بکلی سری) اولاً ترتیبی داده شود که این قبیل نامه‌ها را در پاکت لاک و مهرشده که درجه آن در روی پاکت ذکر شده باشد در تهران به دبیرخانه سازمان ثبت با أخذ رسید تحویل تا بدون آنکه مفتوح شود، به نظر ریاست سازمان ثبت برسانند و در مناطق ثبتی اینگونه نامه‌ها مستقیماً به شخص مدیران کل تحویل گردد و در واحدهای ثبتی نیز به رؤسای واحدها تسلیم خواهد شد. ثانیاً چون می‌بایست مندرجات و مفاد این نامه‌ها کاملاً مخفی و از دسترس افراد غیر مسئول و غیرمجاز خارج باشد، لازم است برای این قبیل امور بایگانی مخصوص ترتیب داده و مراقبت نمائید در پایان اوقات اداری هیچ نوع اسناد و نامه‌ای محرمانه که در جریان اقدام است روی میز نماند و در قفسه‌های مخصوصی نگهداری شود تا بدین ترتیب مطالب مورد نظر به وسیله اشخاص افشا نگردد. (بند ۴۴۰ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

کمیسیون مشورتی ادارات اوقاف - بند ۴۲۰- در مورد اعتراض به ثبت از طرف ادارات اوقاف، باید رؤسای ثبت استان و شهرستان در کمیسیونی که با حضور رؤسای ادارات اوقاف تشکیل می‌شود حضور یافته و با رعایت غبطه موقوفه نظر مشورتی خود را اظهار نمایند. (بند ۴۴۲ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

مراجعات بازپرس و دادیار - بند ۴۲۱- رؤسای ثبت مراقبت نمایند که هنگام مراجعه بازپرسان و یا دادیاران دادرها با آنها همکاری شود. (بند ۴۳۷ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

نگاهداری پرونده‌ها و مدارک اداری - بند ۴۲۲- پرونده‌ها و مدارک اداری به جز امور محرمانه نباید در کشوی میز و قفسه‌ها مخصوص کارمندان مخفی بماند و تنها رؤسای ادارات می‌توانند مدارک مهم را نزد خود در قفسه مخصوص نگاهداری نمایند. (بند ۴۴۵ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

طرز تشکیل و نگهداری پرونده‌ها - بند ۴۲۳- اوراق مربوط به پرونده‌ها باید بلافاصله در پرونده بایگانی و منگنه شده و فهرست آنها در ظهر پرونده نوشته شود. (بند ۴۲۳ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

أخذ رسید در مقابل دادن پرونده - بند ۴۲۴- تحویل پرونده به متصدیان داخلی اداره ثبت بدون استفاده از برگ رسید ممنوع است. (بند ۲۴۲ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

مهندس و ارزیاب ثبت - بند ۴۲۵- رؤسای ادارات باید از وجود مهندسين و ارزیابان ثبت در مواقعی که کار مهندسی و ارزیابی ندارند در امور فنی و اداری استفاده نمایند.

مکاتبات با واحدهای ثبتی - بند ۴۲۶- مقتضی است از مکاتبه مستقیم با واحدهای تابعه نیروی سه گانه ارتش خودداری نموده و برای حسن جریان امور و تسریع در صدور پاسخ‌های لازم در مواقع لزوم با واحدهای مربوطه مکاتبه نمایند. (بند ۴۴۳ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

عدم قبول درخواست انتقال متقاضیان از سایر وزارت‌خانه‌ها قبل از جلب نظر سازمان - بند ۴۲۷- اخیراً مشاهده می‌شود که بعضی از مناطق ثبتی درخواست متقاضیان انتقال از سایر وزارت‌خانه‌ها و سازمان‌های دولتی را که به واحدهای ثبتی تابعه خود قبل از کسب نظر از سازمان پذیرفته و اقدامات مقدماتی را انجام و سپس در خصوص موضوع کسب نظر می‌نمایند، چون این نحو اقدام از جهت مختلف برای سازمان مشکلاتی ایجاد نموده و در مواردی نیز سازمان را در مقابل عمل انجام‌شده قرار داده است، لذا مقتضی است دستور فرمایند از تاریخ وصول این بخشنامه اکیداً از ایجاد هرگونه تعهدی در این مورد برای سازمان خودداری و درخواست متقاضیان انتقال را ضمن اظهارنظر صریح در خصوص احتیاج واحد مربوطه و پیوست و محلی که برای متقاضی در نظر گرفته شده قبلاً به مرکز ارسال فرمایند تا سازمان ثبت با در نظر گرفتن اولویت‌ها و نیاز واقعی واحدهای بعدی به ثبت منطقه مربوطه اعلام نماید؛ بدیهی است که به متقاضی بایستی تذکر داده شود که اقدامات مقدماتی تا ابلاغ تصمیم متخذ سازمان ثبت در مورد پذیرش و همچنین تعیین پست و محل خدمت متقاضی هیچ گونه تعهدی برای سازمان در مورد انتقال قطعی ایشان ایجاد نخواهد نمود و همچنین متقاضیان تا دریافت پاسخ نهایی سازمان از مراجعه مستقیم به مرکز مطلقاً خودداری نمایند و با توجه به مصالح و مقتضیات دستگاه انتخاب محل خدمت و پست سازمانی به عهده سازمان ثبت خواهد بود. انتظار دارد از این پس نکات فوق را دقیقاً مراعات فرمایند. (بخشنامه شماره ۱۰/۳۵۷۸-۶۰/۶/۸)

خلیج فارس - بند ۴۲۸- در مکاتبات رسمی مربوطه قید خلیج فارس الزامی است. (بند ۴۴۷ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

همکاری با شورای شهرسازی - بند ۴۲۹- ماده ۱۹ اساسنامه شورای عالی شهرسازی و تبصره یک آن که اساسنامه مزبور در تاریخ ۴/۶/۴۶ به تصویب هیأت محترم دولت رسیده برای اجرای مفاد آن ذیل نقل می‌شود: «ماده ۱۹- ایجاد مرکزی برای جمع‌آوری اطلاعات اقتصادی، اجتماعی، جمعیتی، فیزیکی به منظور شناخت مسائل شهری و منطقه‌ای و صدور دستورات لازم به طراحان و مجریان نقشه‌های جامع شهری. تبصره یک - کلیه دستگاه‌های سازمان‌های دولتی موظفند در صورت تقاضای شورا هرگونه اطلاعاتی را که شورا ضروری بداند در اختیار این مرکز قرار دهند». شایسته است هرگونه اطلاعاتی را که شورای عالی شهرسازی در مواقع مقتضی بخواهند، طبق تبصره مزبور در اختیار شورا بگذارند. (بند ۴۵۲ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

وظایف مدیران مناطق در حل مشکلات - بند ۴۳۰- مدیران مناطق باید با توجه به جمیع مقررات و استفاده از تجارب و اطلاعات علمی و فنی و با قید مسئولیت خود به ترتیب رفع اشکال واحدهای تابعه تحت مسئولیت خود را بدهند؛ مگر اینکه راه حلی پیدا نشده و یا اظهارنظر منحصرأ در صلاحیت سازمان ثبت باشد، که این مطلب را بایستی صریحاً در گزارش خود قید نمایند. در مورد اشتباهات ثبتی مربوطه به هیأت نظارت که خارج از موارد مصرح در بخشنامه شماره ۱۴۰۰-۵۴ می‌باشد، طبق دستور اشتباهات ثبتی و شکایت از رأی هیأت نظارت مندرج در این مجموعه باید عمل و رفتار شود و به طور کلی نسبت به مواردی که در قوانین و آیین‌نامه‌ها و مجموعه بخشنامه‌ها تعیین تکلیف شده، کسب تکلیف ممنوع است؛ تخلف از اجرای دستور فوق موجب مسئولیت شدید خواهد بود. (بند ۴۱۹ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

رعایت نظم و انضباط اداری - بند ۴۳۱- پیرو بخشنامه صادره از شورای سرپرستی وزارت دادگستری و پیرو تذکرات مکرر شفاهی و به منظور ایجاد محیط اداری مناسب با شئون انقلاب اسلامی ایران مجدداً نکات زیر را به عموم همکاران و خواهران و برادران عزیز موکداً یادآوری نموده و اجرای آن را صمیمانه انتظار دارد: ۱- ضمن عرض تشکر و سپاس از خانم‌های همکار و خواهران ارجمندی که همواره روحیه تقوای اسلامی و خصائص خود را به منصفه ظهور و بروز رسانیده؛ استدعا دارد از جهت لباس و ظاهر نیز موازین اسلامی و شئون والای زن مسلمان را دقیقاً رعایت نمایند. ۲- با آنکه موضوع لزوم رعایت نظم و انضباط اداری حضور و غیاب به موقع مکرراً مورد تذکار قرار گرفته ولی بعضاً بی‌نظمی‌هایی در این زمینه گزارش می‌گردد که شایسته همکاران محترم نیست؛ لذا اقتضاء دارد ساعات خدمت و نظم و انضباط اداری را دقیقاً مراعات و در ساعات خدمت اداری به مقتضای روحیه انقلابی و اسلامی از هرگونه مسامحه‌کاری و سهل‌انگاری و خدای ناخواسته کم‌کاری و تعلل پرهیز فرمایند. ۳- همکاران محترم وظیفه دارند که در روابط خود با مراجعین و ارباب رجوع با ادب و متانتی در خور عنوان جمهوری اسلامی ایران به وظایف اداری خود عمل فرموده و نسبت به حل و فصل امور خواهران و برادران مراجع نهایت سعی و اهتمام را به عمل آورند. ۴- آقایان مدیران کل و رؤسا ادارات و واحدها و مسئولین امور موظفند بر اجرای مفاد این بخشنامه و امور جاری ادارات و واحدهای تحت سرپرستی خود نظارت دقیق و دائم داشته و ضمن راهنمایی لازم همکاران اداری، موارد تخلف و سهل‌انگاری و مسامحه و یا هرگونه اعمال خلاف شئونی را صریحاً و بدون پرده‌پوشی گزارش فرمایند. (بخشنامه شماره ۲۸۰۹/۱۰-۵۹/۴/۱۷)

آمار اراضی و مستغلات و فرم نمونه ۵ دفتر تشکیلات - بند ۴۳۲- چون آگاهی از املاک و مستغلات متعلق به سازمان ثبت در شهرستان‌ها و اطلاع از کیفیت و چگونگی وضع ساختمان‌ها و محل‌های مسکونی ادارات ثبت حائز کمال اهمیت است؛ لذا هر یک از واحدهای ثبتی شهرستان‌ها در هر سال یکبار و در آخر فروردین ماه هر سال آمار مربوط به املاک و مستغلات متعلق به اداره ثبت (فرم نمونه ۵ دفتر تشکیلات) را دقیقاً تنظیم و مستقیماً به دفتر تشکیلات و بودجه و آموزش و آمار سازمان ثبت ارسال دارند.

تذکر: به منظور جلوگیری از اتلاف وقت کارکنان و صرفه‌جویی هر چه بیشتر در مصرف کاغذ مقتضی است، به جز آمارهای عملکرد و فعالیت ماهیانه (فرم نمونه ۱ و ۲) و آمار ماهیانه مشخصات پرسنلی کارکنان و دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق (فرم نمونه ۳ و ۴) و آمار ماهانه مشخصات شرکت‌های ثبت‌شده (فرم منضم به دستورالعمل شماره ۱۸۵۷/۲-۵۱/ت-۶۳/۱۰/۲۲ دفتر تشکیلات و بودجه و آموزش و آمار) و آمار رونوشت مکاتبات متبادله این واحدهای ثبتی و ادارات امور اقتصادی و دارایی محل راجع به واریز درآمدها، نسخ اضافی احکام کارگزینی، نسخ احکام مأموریت و مرخصی و غیر... (که فعلاً مورد عمل است) به ادارات مرکزی سازمان ثبت اکیداً خودداری و فقط نسخ احکام کارگزینی صادره را به طور دقیق و منظم و کامل و مرتب جهت ضبط در پرونده پرسنلی مستخدم و بررسی‌های لازم به اداره کل امور اداری سازمان ثبت ارسال دارند. بدیهی است هرگونه اطلاعاتی که ادارات مرکزی نیاز داشته باشند، توسط دفتر تشکیلات و بودجه و آموزش و آمار سازمان ثبت مطابق فرم‌های ماهیانه ارسالی واحدهای ثبتی شهرستان‌ها در اختیار آنان گذارده خواهد شد. (اصلاح شده بند ۴۰۳ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

آمار درآمد - بند ۴۳۳- چون ارسالی آمار درآمدهای وصولی از نظر تعیین میزان عوائد ثبتی و دفاتر در سطح کشور حائز کمال اهمیت و توجه است؛ بنابراین مقتضی است اولاً در تنظیم آمار درآمدها (فرم نمونه ۱) نهایت دقت و کنترل و مراقبت را معمول و ثانیاً ارقام مندرج در آمار مستند به فیش‌های بانکی و اسناد و مدارک مثبت و دفاتر

مالی مربوطه باشد و ثالثاً پس از ارسال آمار نمونه ۱ به ثبت منطقه متبوعه، نسخه ثانی آن را که جزو سوابق اداره ثبت محل باقی می‌ماند به گواهی اداره دارایی محل رسانیده و احیاناً چنانچه اقلام مزبور پس از تطبیق با سوابق اداره امور اقتصادی و دارایی محل تغییرات و مغایرت‌هایی حاصل نمود، مراتب را متعاقباً جهت اصلاح ارقام به ثبت منطقه متبوعه و دفتر تشکیلات و بودجه و آموزش و آمار سازمان ثبت اعلام نمایند. تأخیر در ارسال این آمار و یا عدم دقت در نگاهداری حساب‌ها و تنظیم آمارهای مالی و بالتجیه اشتباه ناشی از عدم دقت موجب مسئولیت شدید مسئولین ذی‌ربط خواهد بود. (بند ۴۰۱ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ اصلاح شده)

آمار عملکرد و فعالیت‌ها (فرم نمونه ۱ و ۲ دفتر تشکیلات) - بند ۴۳۴. رؤسای ادارات ثبت مکلفند همه ماهه میزان و کیفیت فعالیت‌ها و عملکرد کلیه واحدهای تابعه خود را به تفکیک نوع عملیات انجام شده و بر حسب تکالیف و وظایف قانونی هر واحد گردآوری و تنظیم و پس از حصول اطمینان کامل از صحت اقلام اعلام شده در ستون‌های پیش‌بینی شده در آمار نمونه ۱ به نحوی که فعلاً مورد عمل است قید و حداکثر تا پنجم ماه بعد به ثبت منطقه متبوعه ارسال دارند. ادارات کل ثبت مناطق نیز مکلفند پس از جمع‌آوری آمار عملکرد و فعالیت‌های کلیه واحدهای تحت سرپرستی، اطلاعات و اقلام مربوطه را به تفکیک هر واحد پس از کنترل به فرم نمونه ۲ منتقل و پس از تکمیل کلیه ستون‌های پیش‌بینی شده در فرم نمونه ۲ و جمع‌بندی نهایی و امضاء حداکثر تا دهم ماه بعد نسبت به ارسال آمار فعالیت‌ها و عملکرد واحدهای تابعه ثبت منطقه فرم نمونه ۲ به دفتر تشکیلات و بودجه و آموزش و آمار سازمان ثبت اقدام لازم معمول دارند. تأخیر در ارسال به موقع آمارهای مزبور و عدم صحت ارقام قید شده در آمارها موجب مسئولیت شدید خواهد بود. (بند ۳۹۹ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ که اصلاح شده)

طرز تهیه و تنظیم آمارهای ماهیانه - بند ۴۳۵.

۱. به کلیه دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و حوزه تابعه دستور دهید حداکثر تا بیست و پنجم هر ماه آمار و مشخصات پرسنلی و نیز عملکرد و فعالیت‌های خود را مطابق اطلاعاتی که از طریق واحد ثبتی متبوعه آنها مطالبه می‌شود، به اداره ثبت محل ارسال و چنانچه دفترخانه‌ای فاقد آمار معاملات و یا وقایع ازدواج و طلاق باشد، می‌بایست مراتب را کتباً به اداره ثبت اعلام نماید، چنانچه دفترخانه‌ای در ارسال آمار ماهیانه تأخیر کند و یا در صحت اقلام دقت و توجه کافی و لازم معمول ندارد، مراتب را فوراً گزارش نمائید تا شخص سردفتر تحت تعقیب قرار گیرد.

۲. در هر یک از واحدهای ثبتی و نیز در ثبت مناطق، مسئولیت تنظیم آمارهای ماهیانه به یک نفر از کارکنان منظم و دقیق و علاقمند و فعال محول نمایند که با نظارت مستقیم آقای رئیس اداره ثبت همه ماهه آمارهای واصله از دفاتر و واحدهای تحت سرپرستی اداره ثبت را در دفتر مخصوص ثبت و پس از کنترل دقیق و مقایسه آن با ماه‌های قبل و حصول اطمینان از صحت اقلام اعلام شده در نمونه‌های آماری ۱ و ۲ و ۳ و ۴ و ۵ که پیوست است قید نمایند. سایر مسئولین واحدهای تابعه ادارات ثبت مانند بایگانی، دفتر املاک، ثبت شرکت‌ها، اجراء حسابداری و ... موظفند در آخر هر ماه آمار عملکرد و فعالیت‌های خود را به طور جداگانه مطابق اطلاعاتی که آقای رئیس اداره ثبت و متصدی تنظیم آمار ماهیانه مطالبه می‌کنند، تهیه و تنظیم و به مسئول مربوطه تسلیم نمایند، تا پس از جمع‌آوری و تلفیق و بررسی دقیق نسبت به انتقال اطلاعات بر روی فرم‌های مربوطه و ارسال آنها به ثبت منطقه متبوعه و دفتر تشکیلات و بودجه و آموزش و آمار حداکثر تا پنجم ماه بعد اقدام نمایند.

۳. چون با تجزیه و تحلیل‌های آماری و تحقیق و بررسی بعضاً مشاهده می‌شود که ارقام مندرج در بعضی از ستون‌های آماری مربوط به عملکرد و فعالیت ادارات ثبت غیرواقعی و ناصحیح و خصوصاً در تعیین موجودی پرونده‌ها اعم از ثبتی و یا اجرائی و یا تعداد پلاک‌ها و دفاتر املاک و یا اسناد مالکیت صادره و ... نظائر آن با واقعیات تطبیق نمی‌نماید؛ بنابراین شایسته است با اتخاذ تدابیر لازم و تمهید مقدمات امر، مسئولین هر قسمت با استفاده از اوقات فراغت همکاران خود ترتیبی اتخاذ نمایند که ارقام مندرج در آمارها تماماً صحیح و جامع و واقعی و قطعی بوده و از اعلام ارقام واهی و عاری از حقیقت پرهیز نمایند. به دفتر تشکیلات و بودجه و آموزش و آمار سازمان ثبت دستور داده شده با توجه به آمارهای واصله از ثبت مناطق و واحدهای ثبتی به اجرای دقیق این بخشنامه نظارت کافی نموده و نتیجه را گزارش نمایند و چنانچه بعضاً مشاهده شود که آقایان مدیران کل ثبت مناطق و آقایان رؤسای ادارات ثبت، آماری را بدون توجه و اطمینان کامل از صحت اقلام و مندرجات آن گواهی نموده و به مرکز ارسال دارند، آمار و شخص آقای رئیس وقت به عنوان صدور گواهی خلاق واقع تحت پیگرد قرار خواهند گرفت. (بند ۴۰۰ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ اصلاح شده)

آمار پرسنلی - بند ۴۳۶.

۱. ادارات ثبت مکلفند آمار کارگزینی هر ماه را در نمونه‌های مخصوص آمار پرسنلی (فرم نمونه ۳) که حاوی وضع استخدامی و مشخصات کلیه کارکنان است و همچنین آمار دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق حوزه تابعه، فرم نمونه ۴ را که حاوی مشخصات و وضع کلیه دفاتر تابعه واحد ثبتی می‌باشد، در دو نسخه دقیقاً تنظیم و منتهی تا پنجم ماه بعد یک نسخه آن را به دفتر تشکیلات و بودجه و آموزش و آمار سازمان ثبت و نسخه دیگر را به ثبت منطقه متبوعه ارسال دارند.

۲. در آمار مذکور وضع کلیه پرسنل دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق، ابواب جمعی واحد ثبتی را قید و چنانچه احیاناً بنا به علل و جهت مختلفه حالت اشتغال نداشته و در آن ماه حالات استخدامی دیگری نظیر تعلیق، انفسال، معذوریت، مرخصی، مأموریت ترک خدمت و غیره داشته باشند، مراتب را در ستون ملاحظات توضیح دهند و ثبت مناطق نیز مکلفند منتهی تا پنجم ماه بعد آمار کارگزینی ابواب جمعی ثبت منطقه خود را طبق فرم نمونه ۳ تنظیم و به دفتر تشکیلات و بودجه و آموزش سازمان ثبت ارسال دارند (بند ۳۹۸ مکرر مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ که اصلاح شده)

حق الثبت و بقایای ثبتی ملک در جریان ثبت - بند ۴۳۷. طبق بخشنامه شماره ۲۰۵۷/۴۱/۱ مورخ ۷۹/۲/۱۲ سازمان ثبت بخشنامه بند ۴۳۷ اصلاح شده بند ۲۵۸ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ که اصلاحی بخشنامه شماره ۲۲۰۴/۴۱/۱ مورخ ۱۳۷۸/۵/۲۷ نیز بوده، لغو گردیده و مقرر شده طبق بندهای مربوط به ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین عمل گردد.

حق الثبت موضوع ماده ۱۰۴ مکرر - بند ۴۳۸. منظور از حق الثبت مذکور در ماده ۱۰۴ مکرر آیین‌نامه قانون ثبت به طوری که در ماده مزبور تصریح شده همان حق الثبت در دفتر اسناد رسمی است که باید پس از ارزیابی اعیانی به مأخذ مذکور دریافت گردد. (بند ۲۵۶ مجموعه بخشنامه تا آخر سال ۴۹)

اخذ دو برابر حق الثبت موضوع ماده ۱۵ قانون ثبت - بند ۴۳۹- بعد از پرداخت دو برابر حق الثبت اگر متقاضى باز هم هنگام تحدید حدود حاضر نشد، انجام تحدید حدود موقوف به مراجعه بعدى متقاضى و پرداخت مخارج اعلان اختصاصى خواهد بود. (بند ۲۶۰ مجموعه بخشنامه هاى تا آخر سال ۴۹)

تعویض اسناد مالکیت برگى به کتابچه اى و بهای آن - بند ۴۴۰- در مورد اسناد مالکیت برگى که قبلاً صادر و به علت عدم مراجعه مالک در پرونده باقیمانده و اینک که مالک برای دریافت آن مراجعه مى کند، چون اسناد مزبور منسوخ و باید بجای آن سند مالکیت کتابچه صادر گردد و به مالک تسلیم شود؛ بدیهى است بهای سند مالکیت جدید طبق نرخ قانونى وصول و سند مالکیت جدید (کتابچه) تسلیم خواهد شد. (بند ۲۷۸ مجموعه بخشنامه هاى تا آخر سال ۴۹)

تمبر وکالت نامه - بند ۴۴۱-

۱. تکلیف الصاق و ابطال تمبر مالیاتی به وکالت نامه شامل وکلای دادگستری و کسانی است که در مراجع قضایی و مراجع اختصاصی غیر قضایی از قبیل مراجع حل اختلاف مالیاتی و عوارض و توسعه معابر شهرداری و نظایر آنها به استثنای اشخاص مذکور در قسمت آخر بند طى ماده ۷۲ قانون فوق الذکر وکالت مى کنند که باید بر اساس نصاب هاى مقرر در بندهاى «الف» و «ب» و «پ» و «ت» این ماده حق الوکاله آنها محاسبه و معادل ۵ درصد حق الوکاله مقرر به وکالت نامه آنها تمبر الصاق و ابطال شود
۲. با توجه به ماده ۷۲ و تبصره یکم آن تکلیف الصاق و ابطال تمبر مالیاتی شامل مواقعى است که وکیل برای استفاده از وکالت خود به مراجع قضایی و مراجع اختصاصی غیر قضایی مراجعه کند و حق الوکاله او که در حدود مقررات استحقاق دریافت آن را دارد مشخص و معین بشود؛ بنابراین مراجعه وکیل به ادارات و مراجع ادارى مشمول این تکلیف نیست و به همین مناسبت صرف تنظیم و ثبت وکالت نامه در دفاتر اسناد رسمى اعم از این که وکالت کلی و نسبت به امور مخصوصى باشد چون مأخذ ۵ درصد مذکور در موقع ثبت وکالت نامه معلوم نیست مشمول پرداخت على الحساب مالیاتی مورد بحث نمى تواند باشد.
۳. بالتفاوت به مفاد تبصره ۱ ماده ۷۲ و ماده ۳۰۳ قانون مالیات هاى مستقیم وکالت نامه هاى که از تاریخ یکم فروردین ۱۳۶۴ تنظیم و در همان موقع به مراجع مربوطه تسلیم شده است ولو اینکه کار رسیدگى به دعوى بعد از تصویب قانون مذکور شروع مى شود از این نظر که نسبت تعلق مالیات قبل از تصویب قانون وجود پیدا کرده است، مشمول مقررات ماده ۷۲ قانون مالیات هاى مستقیم نخواهد بود؛ بلکه مقررات زمان در این مورد حاکم خواهد بود، لیکن چنانچه این قبیل وکالت نامه ها بعد از تصویب قانون به مراجع مربوطه تسلیم شود نسبت به مورد دعوائى که شخص به عنوان وکیل در آن دخالت کرده است، مشمول ابطال تمبر به میزان مقرر در قانون مزبور برای همان مورد خواهد بود.
۴. مراجع قضایی و اختصاصی غیر قضایی مسئول رسیدگى به میزان تمبر و محاسبه آن بر اساس ضوابط مقرر در قانون خواهند بود. برای انجام این منظور و تسهیل کار مکلفین به اداره کل اسناد خزانه دستور داده شد که به مقدار لازم تمبر مالیاتی در اختیار ذى حسابى وزارتخانه ها و ادارات دارایی شهرستان ها بگذارند و متصدیان فروش و ابطال تمبر مذکور باید مدلول ماده ۱۷۱ قانون مالیات هاى مستقیم را مطمح نظر قرار داده و به تکلیف مقرر در این ماده عمل کنند. (بند ۳۰۶ مجموعه بخشنامه هاى تا آخر سال ۴۹)

فصل بیست و نهم - هزینه سفر و فوق العاده نماینده و نقشه بردار

هزینه سفر و فوق العاده نماینده و نقشه بردار - بند ۴۴۲- اجرای ماده ۱۲۶ قانون ثبت منحصر به ثبت املاک است. در سایر موارد نیز (تحدید حدود عمومى، تفکیک، معاینه محل و امثالهم) که مأمورین ثبت به محل اعزام مى شوند، هزینه سفر و فوق العاده روزانه و ایاب و ذهاب قانونى استحقاقى آنان مطابق ضوابط و مقررات قانون استخدام کشورى از محل اعتبارات ادارات ثبت محل بایستى تأمین و پرداخت شود. (بند ۲۷۵ مجموعه بخشنامه هاى تا آخر سال ۴۹)

فصل سی ام - استعلام

استعلام از طرف مراجع قضایی - بند ۴۴۳- در مواردی که دادگاه ها و بازپرس ها، اطلاعاتی از ثبت املاک بخواهند عمل ادارى محسوب مى شود و هزینه اى به آن تعلق نخواهد گرفت. (بند ۲۸۱ مجموعه بخشنامه هاى تا آخر سال ۴۹)

هزینه تفکیک ملک مفروز به حکم دادگاه - بند ۴۴۴- رقباتى که قبل از اجرای قانون افراز و فروش املاک مشاع به وسیله دادگاه ها افراز و بر اساس حکم دادگاه از طرف ذى نفع، درخواست صدور سند مالکیت افراز مى شود؛ مطالبه هزینه تفکیک ولو تطبیق مورد حکم با محل ملک ضرورت داشته باشد بی مورد است. (بند ۲۶۶ مجموعه بخشنامه هاى ثبتى تا آخر سال ۴۹)

هزینه تفکیک - بند ۴۴۵-

الف - در مورد املاک ثبت شده در دفتر املاک که مالک تقاضای تفکیک نموده چنانچه سند انتقال ملک مورد تفکیک قبل از خرداد ۴۲ در دفتر اسناد رسمى تنظیم و هزینه تفکیک به مأخذ مبلغ مورد معامله پرداخت شده باشد، ولى سند مالکیت بعد از تاریخ مزبور تسلیم شود فقط بهای سند مالکیت به مأخذ مندرج در جدول پیوست قانون افزایش هزینه هاى ثبتى دریافت خواهد شد؛ ولى چنانچه ثمن معامله از مبلغ اظهار شده قبلى بیشتر باشد تصفیه حساب نسبت به تفاوت قیمت طبق تصویب نامه و قانون افزایش به عمل خواهد آمد.

ب - در صورت انجام معامله نسبت به قطعات تفکیکی که قبل از سال ۶۲ تفکیک شده چنانچه عمل تفکیک قبل از سال مذکور صورت گرفته باشد در صورت انجام معامله نسبت به قطعات تفکیکی بیش از بهای اظهار شده معادل هر ده هزار ریال شصت ریال وصول و ایصال خواهد شد و در صورتى که عمل تفکیک از سال ۱۳۶۱ به بعد صورت گرفته باشد مبنای محاسبه هر ده هزار ریال دویست ریال خواهد بود.

ج - هرگاه ملکی فاقد ارزش معاملاتی باشد در این مورد به مناسبت سکوت ماده ۱۵۰ قانون ثبت، ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمى باید براساس مبلغ مورد معامله عمل

نمایند.

د- چنانچه شش دانگ ملک تماماً مورد تقاضای تفکیک باشد، باید هزینه تفکیک براساس ارزش معاملاتی تمام شش دانگ ملک اخذ شود و اگر قسمتی از ملک با ذکر مساحتی معین مورد تقاضای تفکیک باشد بایستی نسبت به همان مورد تقاضا هزینه تفکیک بی‌مورد است؛ منتهی این امر باعث و موجب خودداری ثبت محل از انجام سایر وظایف مقرر قانونی او نخواهد بود. لذا باید همانطور که قبلاً مقرر شده حدود و مساحت و مشخصات باقی‌مانده تعیین و ذکر شود. (فرازهای ۲۴۳ و ۲۴۴ و ۲۴۵ مجموعه بخشنامه‌ها اصلاح شده است)

هزینه تفکیک باقیمانده - بند ۴۴۶- دریافت حق تفکیک از آنچه که در آخرین صورت تفکیکی به عنوان باقی‌مانده تعبیر و تعیین می‌شود موردی ندارد و از این پس تعیین حدود آن باقی‌مانده نیز باید در حین تفکیک به عمل آید ولی چنانچه همان باقیمانده بعداً مورد تفکیک مجددی قرار گیرد، باید هزینه تفکیک آن طبق مقررات وصول شود. بدیهی است در پلاکی که کلاً و دفعاتاً واحداً به قطعات مفروزه‌ای تفکیک می‌شود و یا در آنچه که بر اساس قانون تملک آپارتمان‌ها مورد تفکیک قرار می‌گیرد، وجود قطعه‌ای به نام باقی‌مانده مفروض نیست. (بند ۲۵۵ مجموعه بخشنامه تا آخر سال ۴۹ اصلاح شده)

فصل سی و یکم - فصل سی و یکم

طرز تحریر دفاتر مالی و حسابداری و نگهداری دفاتر و ته سوش قبوض و تحویل درآمدها - بند ۴۴۷- دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق موظفند:

الف -

۱. تعرفه حق التحریر و حق الثبت را در محل دفترخانه به نحوی که در معرض دید ارباب رجوع باشد نصب نمایند.
۲. قبض رسمی وجوه دریافتی فوق را با أخذ رسید به دهنده وجه تسلیم نمایند و ته چک قبوض مزبور را تا دو سال در دفتر نگهداری و صورت وجوه دریافتی را به تفکیک در ستون مربوطه اسناد و ذیل ثبت دفتر قید نمایند.
۳. فیش‌های درآمد طبق سریال منظم و به ردیف بایستی تحویل دفاتر اسناد رسمی شده و آنان نیز موظفند به ترتیب سریال به مصرف برسانند.
۴. در مورد تحویل و تحول نگهداری اوراق بهادار و دفاتر و سایر اوراق مصرفی دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و واحدهای ثبتی باید مقررات دستورالعمل‌های سازمان ثبت را رعایت نمایند.
۵. کلیه قبوض مربوط به حق الثبت و حق التحریر و سایر عواید وصولی دفترخانه باید همه روزه در دفاتر مربوطه به دریافت و پرداخت ثبت شده و همچنین مشخصات مربوط به واریز حقوق دولتی، به حساب درآمد عمومی را در ستون‌های مخصوص دفتر مذکور قید نمایند.

ب -

۱. کلیه فیش‌های درآمد بایستی طبق سریال منظم و به ردیف طبق صورت‌مجلس به حسابدار واحدهای امور مالی تحویل و آنها نیز به ترتیب سریال به مصرف برسانند و نسخه‌ای از آن در سوابق مربوطه ضبط شود و در مورد اسناد و مدارک مالی و دفتر نیز به همین ترتیب عمل شود.
۲. در موقع انتقال رؤسا یا مسئولین امور مالی یا مواقع سرکشی رؤسا از واحدهای تابعه، وجود مدارک اشاره شده باید در صورت‌مجلس تأیید گردد و چنانچه در آتیه معلوم شود به این دستور عمل نشده رؤسا و کارمندان مسئول مورد پیگرد قرار خواهند گرفت.
۳. ثبت ارقام در دفاتر حسابداری و جمع آنها باید با جوهر و بدون قلم‌خوردگی و اشتباه باشد.
۴. چون مشاهده شده بعضی از ادارات ثبت درآمدهای ثبتی را که باید روزانه به حساب دارایی در خزانه تحویل بانک ملی داده و فیش مربوط به دارایی ارائه نمایند به حساب سپرده تحویل دارایی داده و در آخر ما به حساب‌های مربوطه واریز می‌نمایند از نظر اینکه این جریان بی‌ترتیبی‌هایی را موجب شده اکیداً تذکر داده می‌شود مفاد دستورات صادره را رعایت و درآمدهای ثبتی را همه روزه بحساب دارایی در خزانه تحویل بانک دهند.
۵. در مورد مالیات‌های متعلقه پرونده‌های اجرائی، ادارات ثبت باید بدهکار مالیاتی پرونده را برای پرداخت بدهی به دارایی راهنمایی نمایند تا پس از پرداخت مالیات قبض آن را به اجرای ثبت تحویل دهند. سپس در پرداخت طلب بستانکار یا ختم پرونده اقدام شود.
۶. دفاتر اسناد رسمی بقایای ثبتی وصولی املاک در جریان ثبت را که مورد معامله قرار می‌گیرد باید به حساب قطعی درآمد تحویل صندوق ثبت مربوطه نمایند و از تحویل آن به حساب سپرده خودداری نمایند. (بند ۲۵۰ مجموعه بخشنامه‌ها تا آخر سال ۴۹)

وجوه سپرده و تعویض آن - بند ۴۴۸- برای اینکه نحوه عمل در مورد وجوه سپرده اشخاص و تعویض آن در دفاتر اسناد رسمی به صورت منظمی در آید و از سوء استفاده‌های احتمالی جلوگیری شود مقرر می‌گردد:

- الف - نام و نشانی کسی که وجه را سپرده، در قبض تصریح شود.
 - ب - معین شود که وجه مزبور از چه بابت سپرده شده؛ بابت اجاره‌ها یا اجرت‌المثل اجاره نامه عادی است یا رسمی؟ در صورتی که عادی باشد نوع و شماره پلاک و محل وقوع ملک مورد اجاره و در مورد سند رسمی شماره سند در قبض سپرده قید شود.
 - ج - جز در مورد رقبات مشمول قانون روابط مالک و مستأجر و مقررات مربوط به اصلاحات ارضی در سایر موارد اداره ثبت وقتی می‌تواند وجهی را قبول و قبض سپرده صادر نماید که تعهد به سند رسمی باشد.
 - د - از تعویض قبوض سپرده‌ای که فاقد شماره چاپی (شماره مسلسل و شماره مخصوص هر سال) باشد یا شماره‌های مزبور مخدوش باشد خودداری و در صورت برخورد به چنین قبضی، فوراً عین قبض را با گزارش جریان به اداره حسابداری بفرستند. (بند ۲۶۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹)
- ظهنویسی قبوض سپرده - بند ۴۴۹-** دفاتر اسناد رسمی باید در موقع ظهننویسی و حواله وجوه قبوض سپرده نکات زیر را مورد توجه قرار دهند:

۱. مبلغ مورد حواله با تمام حروف، ظُهر قبض نوشته شود.
۲. مشخصات کامل ذی‌نفع طبق شناسنامه، ظُهر قبض قید گردد.
۳. در مورد وکالت، شماره وکالت‌نامه و مشخصات‌کننده باید نوشته شود.
۴. حواله باید با امضاء سردفتر و دفتریار صادر و به مُهر دفترخانه مه‌هور و اطراف سطور بسته شود تا چیزی به آن الحاق نگردد. (بند ۲۶۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹).

✓ برای ظه‌رنویسی وجوه سپرده، مبلغ مورد سپرده و مشخصات ذینفع قید می‌گردد و به امضاء سردفتر و دفتریار می‌رسد و به مُهر دفترخانه مه‌هور می‌گردد.

برای هر پلاک یک استعمال و خلاصه معامله ضروری است - بند ۴۵۰. در مورد معاملاتی که در دفاتر اسناد رسمی نسبت به چند پلاک که هر یک پرونده جداگانه دارد در یک سند به عمل می‌آید از جهت اینکه هر پرونده حکایت از استعمال و پاسخ آن داشته باشد؛ دفاتر اسناد رسمی باید برای هر پلاک یک استعمال جداگانه تنظیم و ارسال دارند و پس از انجام معامله نیز نسبت به هر پلاک خلاصه معامله جداگانه تنظیم و برای بایگانی در پرونده مربوطه ارسال دارند، بدیهی است برای هر برگ استعلامیه و خلاصه معامله بهای آن دریافت خواهد شد. (بند ۲۸۰ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

بهای استعمال تلگرافی - بند ۴۵۱. در مواردی که متقاضی استعلامیه، درخواست نماید که به وسیله تلگراف استعمال شود و پاسخ نیز تلگرافی باشد؛ دفترخانه سوال‌کننده مکلف است، هزینه استعمال مربوطه را دریافت و ورقه استعمال را تنظیم و تلگرافاً از ثبت محل وقوع ملک موضوع را سوال و ورقه استعلامیه را نیز به عنوان تأییدیه در تعقیب آن بفرستند و در صورتی که متقاضی بهای قبولی جواب را پرداخت کرده باشد ثبت محل باید به محض وصول تلگراف پاسخ آن را تلگرافاً صادر نماید. (بند ۲۷۹ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

تعلق حق الثبت به وام و تسهیلات بانکی - بند ۴۵۲. در بعضی اسناد که بین بانک‌ها یا مؤسسات دیگر راجع به دادن وام ثبت می‌شود، تحویل وام به اقساط و تحت شرایط خاص بین طرفین و تعلق مبلغی که علاوه بر مبلغ وام در ذمه وام‌گیرنده قرار می‌گیرد، لزوماً متذکر می‌شود در صورت اقرار وام‌گیرنده به دریافت کل وام یا واریز آن به حساب وام‌گیرنده که اصل و سایر متفرعات موضوع معاملات مذکور را تشکیل می‌دهد و ارفاق وام‌دهنده به وام‌گیرنده ماهیت معامله را تغییر نمی‌دهد، لذا دفترخانه مکلف به وصول حق الثبت معامله است. (بند ۲۶۱ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ اصلاح شده)

حق الثبت وجه الضمان و تقسیم‌نامه و هزینه تفکیک - بند ۴۵۳.

۱. نسبت به وجه التزام و وجه الضمان خواه رأساً موضوع سند باشد یا در ضمن معامله و عقد دیگری شرط شده باشد و برای تأمین آن هم مالی به وثیقه گرفته نشده باشد، حق الثبت وصول نخواهد شد. همچنین هر نوع انتقال بلاعوض و وقف و حبس و وصیت که به نفع مؤسسات مذهبی و خیریه و سازمان‌های فرهنگی و بهداشتی مصرح در مواد مربوط به معافیت قانون مالیات‌های مستقیم صورت گیرد از پرداخت حق الثبت معاف خواهد بود. همچنین معافیت‌هایی که به موجب قوانین و مقررات خاص مقرر گردیده است کماکان به قوت خود باقی است و نیز موقوفات بنیاد علوی از پرداخت کلیه هزینه‌های ثبتی معاف است.
۲. حق الثبت تقسیم‌نامه بین مالکین مشاع مشمول ماده ۱۲۴ قانون ثبت می‌باشد، مگر اینکه مابه‌التفاوت از طرف مالک سهم مشاع به مالک سهم دیگر پرداخت شود، که در این صورت نسبت به مبلغ مابه‌التفاوت باید طبق مقررات حق الثبت وصول شود.
۳. در مورد هزینه تفکیک اسناد تقسیم‌نامه که مستلزم تفکیک ملک هم می‌شود، هزینه تفکیک با رعایت مقررات مندرج در ماده ۱۵۰ قانون ثبت محاسبه و اخذ خواهد شد و هرگاه ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد، باید بهای مذکور در سند مالکیت و در مورد املاک جاری بهائی که در پرونده ثبتی سابقه دارد ملحوظ گردد. (بند ۲۵۴ مجموعه بخشنامه‌ها تا آخر سال ۴۹ اصلاح شده)

حق الثبت وصیت‌نامه - بند ۴۵۴. حق الثبت وصیت‌نامه نباید به مأخذ سه برابر موصی به یعنی کلیه ماترک موصی دریافت شود بلکه حق الثبت وصیت‌نامه‌ها اعم از تفکیکی و عهدی به میزان همان مبلغی که مورد وصیت قرار گرفته باید دریافت گردد. (بند ۲۵۷ مجموعه بخشنامه‌ها تا آخر سال ۴۹)

فصل سی و دوم - بدهی ثبتی املاک موقوفه تحت تصدی سازمان اوقاف

بدهی ثبتی املاک موقوفه تحت تصدی سازمان اوقاف - بند ۴۵۵. در موادی که اسناد مالکیت رقبات موقوفه به علت تقسیمی بدهی ثبتی و عدم تصفیة آن تسلیم نگردیده است چنانچه اداره اوقاف بخواهد نسبت به آن معامله اجرایی نماید که مدت آن بیش از سه سال و انجام معامله محتاج به ملاحظه سند مالکیت صادره است هرگاه مبلغ مال الاجاره کمتر از مبلغ بدهی ثبتی باشد، مانعی ندارد با وصول مبلغ متناسبی بابت بدهی ثبتی سند مالکیت صادره برای ملاحظه به دفتر اسناد رسمی مربوطه ارسال شود که پس از انجام معامله اجرایی عیناً به اداره ثبت اعاده و در پرونده نگهداری شود تا تمام بدهی مستهلک و با انجام تشریفات مقرره و وصول تمام بقایای ثبتی اسناد مالکیت به نماینده صلاحیت دار اوقاف تسلیم گردد و این موافقت منحصر به موارد اجاره است و شامل سایر معاملات اوقاف از قبیل تبدل به احسن و ایجاد اعیانی و غیره نمی‌باشد.

فصل سی و سوم - معافیت‌ها

معافیت دولت از پرداخت حق الثبت - بند ۴۵۶. در مورد انتقال املاک دولت یا مؤسسات دیگر که از پرداخت حق الثبت معاف هستند؛ هرگاه قبلاً سند مالکیت به نام دولت و یا مؤسسات مزبور صادر شده باشد، معاف از پرداخت حق الثبت می‌باشند و نسبت به موارد انتقال در جریان ثبت اگر هنگام صدور یا تسلیم سند مالکیت بیش از یک سال از تاریخ ارزیابی گذشته باشد، نسبت به مابه‌التفاوت حق الثبت اخذ خواهد شد و در مورد هزینه‌های مقدماتی نیز مبلغی که قبلاً دریافت شده از آن کسر و بقیه اخذ گردد و اگر ملکی مورد تعویض قرار گرفت، در صورتی که سند انتقال نسبت به حق الثبت و هزینه مقدماتی ملک تعویضی قید خاصی نشده باشد، حق الثبت و هزینه

مقدماتی از منتقل‌الیه مأخوذ گردد. پرداخت حق‌الثبت به مأخذ تاریخ تقاضای ثبت از طرف دولت خواهد بود. (بند ۲۶۵ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر ۴۹)

معافیت شهرداری از دو صدی پنجاه حق‌الثبت - بند ۴۵۷- معافیت و املاک متعلقه به شهرداری نسبت به دو صدی پنجاه املاک مشمول، همان معافیت حق‌الثبت مذکور در ماده ۱۰۹ قانون اصلاح پاره‌ای از مواد قانون شهرداری می‌باشد و به عبارت دیگر هرچه که مربوط به حق‌الثبت است و شهرداری در موقع صدور سند مالکیت بایستی بپردازد؛ معاف از پرداخت خواهد بود. (بند ۲۶۴ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹)

فصل سی و چهارم - معافیت فروش املاک مورد اجاره به زارعین و جنگل‌ها

معافیت فروش املاک مورد اجاره به زارعین از حق‌الثبت و مقدماتی و غیره - بند ۴۵۸- طبق ماده چهار قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستأجر، کلیه عملیات ثبتی و نقل و انتقالات ناشی از اجرای قانون مزبور معاف از پرداخت هرگونه مالیات و عوارض و حق‌الثبت و هزینه مقدماتی و بهای اوراق است. (بند ۲۶۲ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

معافیت ادارات دولتی و سازمان اصلاحات ارضی - بند ۴۵۹-

۱. طبق ماده اول از قانون معافیت ادارات دولتی مصوب ۱۳۳۴/۵/۱۰ ادارت دولتی از پرداخت هرگونه حق‌الثبت بابت مراتع و جنگل‌ها و اراضی خالصه و موات و هرگونه اموال غیرمنقول که از طرف دولت تقاضای ثبت می‌شود معاف می‌باشند. دولت موظف است هزینه مقدماتی ثبت این گونه املاک را به میزان مخارج واقعی بپردازد.

۲. طبق تبصره سوم از ماده یک قانون راجع به الحاق ۸ ماده به آیین‌نامه اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۶/۶/۲۲ سازمان اصلاحات ارضی کل کشور از پرداخت هرگونه حق‌الثبت و هزینه مقدماتی بابت ثبت اراضی بایر و موات معاف است. (بند ۲۶۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹).

هزینه مقدماتی تقاضای ثبت مراتع و جنگل‌ها - بند ۴۶۰- قبول تقاضای ثبت مراتع و جنگل‌های عمومی مربوط به جنگلبانی احتیاج به تسلیم استشهاد ندارد و أخذ هزینه مقدماتی به طور علی‌الحساب تا موقعی که میزان هزینه واقعی ملک مورد تقاضا طبق قسمت اخیر ماده یک قانون معافیت ادارات دولتی از پرداخت حق‌الثبت مصوب سال ۱۳۳۴ تعیین شود بلاشکال است. (بند ۲۵۹ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

عدم ثبت ازدواج‌های موقت و دائمی غیرقانونی - بند ۴۶۱- مصوبه جلسه شماره ۱۱۱-۶۵/۲/۱۴ شورای محترم عالی قضایی عیناً جهت ابلاغ به واحدهای تابعه و دفاتر ازدواج آن منطقه ذیلاً اعلام می‌گردد: «... نظر به اینکه ثبت ازدواج‌های موقت و دائمی که بر خلاف مقررات صورت گرفته باشد، غیر قانونی بوده و دفاتر ازدواج و طلاق حق ندارند این قبیل ازدواج‌ها را ثبت نمایند. متخلفان برابر مقررات انتظامی دفاتر اسناد رسمی قابل تعقیب خواهند بود.» (شماره ۳۲۲۵/۱۰ مورخ ۱۳۶۵/۴/۳۱)

مطالبه سکه‌های مهریه یا قیمت يوم‌الاداء - بند ۴۶۲- ۱۰-۲۷۳۶/۱۰-۱۳۶۴/۴/۳۱ رونوشت: با برگ پیوست جهت اطلاع و اقدام قانونی به اداره کل امور اسناد و سردفتران ارسال، مقتضی است مراتب را به واحدهای ثبتی و دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق حوزه تابعه ابلاغ نمایند. - ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور - جناب آقای هاشمی - بعدالتحیه - شورای عالی قضایی در جلسه ۷۰۸ مورخ ۶۴/۴/۹ تصویب نمود که به ادارت ثبت اسناد تابعه و دفاتر اسناد رسمی بخشنامه شود تا در موقع صدور اجرائیه و یا دریافت مهریه از زوج عین آن و یا قیمت حین الاداء باید پرداخت شود فتوایی نظریه کمیسیون استفتاء که در شورا مطرح و ملاحظه شد نیز به ضمیمه ایفاد می‌گردد. - از طرف شورای عالی قضایی - موسوی بجنوردی / در پاسخ نامه شماره ۶۶/۶۰/د - ق - ۱۳۶۴/۳/۷ دفتر دادستان کل کشور مبنی بر اینکه شخصی دختری را عقد نموده و مهریه یکصد و هشتاد عدد سکه طلا قرار داده و ذیل آن نوشته شده، هفتصد و بیست هزار ریال اینک کار به متارکه کشیده زوج مبلغ ۷۲۰۰۰۰ ریال در دفترخانه سپرده و با حکم دادگاه مبنی بر طلاق بدون اظهار نظر درباره مهریه اجرای صیغه طلاق نموده زوجه مدعی است که وجه (مذکور) را نمی‌خواهم (بلکه) همان ۱۸۰ عدد سکه مورد مهرم را (می‌خواهم) طالبم حالا با توجه به مراتب بالا آیا زوجه مستحق وجه است که در عقدنامه صحبت از تقویم شده یا عین سکه را و در صورت توافق (به قیمت) قیمت حین اداء که فعلاً بیش از ششصد هزار تومان می‌شود؛ اعلام میدارد که: به نظر کمیسیون استفتائات مهریه مقرر زوجه در این قبیل ازدواج‌ها (در فرض سوال و مشابه آن) ظاهراً طلا و سکه‌ها است و عقد ازدواج هم روی همین و بر اساس سکه‌های کلی خوانده شده است و تقویم سکه‌ها به ارزش ۷۲۰۰۰۰ ریال فقط طریقت داشته و برای مشخص شدن مقدار مهریه وقت از نظر ریالی به قیمت روز بوده نه اینکه منظور از تقویم مهریه قرار دادن خود ریال رایج بوده والا دیگر علتی برای نام بردن از سکه‌ها (طلا) و بیان تعداد آنها نبود بلکه در این صورت ذکر آن یک کار لغو و عبث می‌باشد که خلاف عرف و خلاف ظاهر است. علی‌هذا زوجه مستحق سکه‌ها است و می‌تواند سکه‌ها را مطالبه نماید کما اینکه می‌تواند قیمت يوم‌الاداء را مطالبه کند؛ بلکه در صورت امکان تهیه سکه‌های مورد مهریه، زن می‌تواند چند برابر قیمت و بهای يوم‌الاداء را درخواست نماید. - کمیسیون استفتائات -

بند ۴۶۹ (مهم) - «... دفاتر اسناد رسمی مکلفند به درخواست مراجع قضایی اصل سند را لاک و مهر شده موقتاً به مرجع قضایی مذکور ارسال دارند و هرگاه مراجع مذکور ملاحظه دفتر را لازم بدانند می‌توانند آن را در محل دفترخانه ملاحظه کنند و از مطالبه دفاتر در مواردی که در قانون تجویز شده خودداری فرمایند ...»

✓ دفاتر اسناد رسمی را نمی‌توان از محل دفترخانه خارج نمود **در صورت ادعای جعل** اصل سند را لاک و مهر نموده و به مرجع قضایی ارسال دارند.

بند ۴۸۷ (مهم) - «هنگام عزل وکیل مربوط به وکالت‌نامه‌های قابل عزل، حضور موکل در دفترخانه ضروری است. بنابراین عزل وکیل با تلگرام و نظایر آن بی‌مورد است. در صورتی که عزل وکیل ضمن عقد لازم از موکل سلب شده است با تلگرام نمی‌توان تغییری در سند وکالت صورت داد و وکالت تابع ماده ۶۷۹ قانون ثبت است. اصولاً ضم امین در وکالت بی‌مورد بوده و خلاف مقررات محسوب می‌شود.»

✓ موکل در صورتی که وکالت قابل عزل داشته باشد، می‌تواند با **مراجعه به دفترخانه مربوط** وکیل خود را عزل نماید.

کد ۵۵۵ (مهم) - «اغلب مشاهده می‌شود که مناطق ثبتی بر طبق درخواست ادارات و نهادهای مختلف مبادرت به صدور بخشنامه نموده و ضمن آن در ارتباط با

خواسته، تکالیفی به دفاتر اسناد رسمی محول مى نمایند، لذا بدینوسیله اعلام مى گردد که در آینده از صدور این قبیل بخشنامهها خوددارى و در صورت مشاهده مسئول امر تحت پیگرد قرار خواهد گرفت. بدیهى است ادارات کل ثبت مناطق مى توانند در هر مورد جریان را به سازمان ثبت ادارات کل مربوطه در مرکز گزارش تا اتخاذ تصمیم گردد...

✓ صدور بخشنامه بر طبق درخواست ادارات مبنی بر تعیین تکلیف برای دفاتر اسناد رسمی به وسیله سازمان ثبت انجام مى پذیرد.

به منظور ایجاد وحدت رویه در تفکیک آپارتمانها در کلیه واحدهای ثبتی دستورالعمل تفکیک آپارتمانها در ۳۰ بند جهت ابلاغ به واحدهای ثبتی تابعه آن استان به پیوست ارسال مى گردد.

آنچه باید توجه داشت این است که این ضوابط هنگامی کارساز و ثمربخش خواهد بود که آقایان مدیران کل استانها بر نحوه اجرای آن نظارت مستمر و دقیق اعمال نمایند.

امید است با رعایت کامل نکات ذیل و اجرای کامل دستورالعمل صادره مشکلات و موانع موجود در امر تفکیک آپارتمانها مرتفع گردد:

۱- پذیرش درخواست تفکیک از طریق دفاتر اسناد رسمی همراه با گواهی مصدق شده پایان کار به وسیله مالک یا قائم مقام وی تسلیم رئیس واحد ثبتی یا مسئول مربوطه مى شود. افراد غیر صالح، حق تسلیم درخواست را ندارند.

۲- متصدی دفتر اوقات که با مسئولیت رئیس واحد ثبتی از بین کارمندان شاغل و مجرب و مورد اعتماد تعیین مى گردد مکلف است با رعایت دقیق نوبت و مراعات کامل حق تقدم پس از تعیین وقت بازدید و ثبت آن در دفتر فیش مربوطه را صادر و به متقاضی تسلیم نماید.

۳- ضوابط تفکیک آپارتمانها به ویژه رئیس آن و همچنین مدارک لازم برای امر تفکیک آپارتمان به نحوی که برای مراجعین قابل درک باشد اجماعاً از طریق تابلو اعلانات واحد ثبتی به آگاهی مراجعین برسد و رعایت نوبت بر اساس زمان مراجعه مردم جزء اصول مسلم قرار گیرد.

۴- متصدی دفتر اوقات یک روز قبل از موعد تعیین شده پروندهها را از بایگانی اخذ به ضمیمه درخواستهای واصله نزد مسئول اداره ارسال مى دارد تا با توجه به نوبت و متناسب با حجم کار نسبت به تعیین نماینده نقشه بردار اقدام و پروندهها را ارجاع دهد و نام و نام خانوادگی و سمت متصدیان اقدام را در دفتر اوقات منعکس نماید.

۵- متصدی تعیین وقت هنگام بررسی تقاضا با توجه به تعداد واحدهای مسکونی و اداری و تجاری قید شده در پایان کار حتی المقدور تعداد پرونده متناسب برای یک روزکاری در نظر بگیرد که انجام نقشه برداری آنها میسر باشد و با توجه به مشکل ایاب و ذهاب و امر ترافیک به ویژه در کلان شهرها موجب مراجعه مجدد مراجعین، نمایندگان و نقشه برداران به محل نگردد.

۶- نماینده و نقشه بردار پس از بازدید از محل وقوع ساختمان و تطبیق محدوده پلاک ثبتی و گواهی پایان کار صادره با وضع موجود محل چنانچه مانعی برای انجام تقاضا نباشد نسبت به نقشه برداری ساختمان در همان روز اقدام نماید. در صورتی که به دلیل کثرت واحدهای آپارتمانی نیاز به زمان بیشتری باشد مراتب را ضمن تهیه گزارش با ذکر مقدار کاری که انجام شده و مدت زمانی که برای انجام بقیه کار لازم است به مسئول واحد ثبتی اعلام نماید مسئول اداره چنانچه گزارش را کافی دانست و تأیید کند اجازه ادامه کار را برای یک یا روزهای بعد صادر خواهد نمود.

۷- نماینده یا نقشه بردار ثبت حق ندارد به هیچ علتی موجب بایگانی شدن پرونده قبل از ختم عملیات تفکیکی گردد مگر اینکه گزارش کار را تهیه و تسلیم نموده مسئول اداره دستور کتبی دایر بر بایگانی نمودن پرونده را صادر نماید و بایگانی شدن پرونده به دلایل غیر موجه مسئولیت شدید خواهد بود.

۸- همکاران نقشه بردار باید در موقع برداشت و تعیین طول ابعاد مفروقات ساختمان نهایت دقت را در اندازه گیریها نموده به ویژه از لحاظ محاسبه مساحت از هرگونه بی دقتی و مسامحه در این مورد که موجب تضییع حق مالک یا مالکین آپارتمانها و یا خریداران بعدی خواهد شد، پرهیز نمایند. مسئولین واحدهای ثبتی در این مورد مسئولیت مستقیم داشته و در صورت مشاهده این گونه تخلفات باید بدون هیچگونه اغماض ضمن معرفی مختلف یا متخلفین مراتب را گزارش نماید، در غیر این صورت شخصاً مسئول خواهند بود.

دستورالعمل تفکیک آپارتمانها

نظر به اینکه در ادارات ثبت برای تفکیک آپارتمانها رویه واحدی معمول نمى باشد و عدم روش یکسان سبب گردیده که کارکنان و مجریان، شیوه مختلفی را اعمال نمایند. ادامه این امر بعضاً موجب ابهام در تشخیص حقوق اشخاص مى گردد، بدین لحاظ این دستورالعمل تهیه و تدوین گردید تا تفکیک آپارتمانها هماهنگ و با رویه واحد به عمل آید. لذا مقتضی است من بعد ادارات ثبت اسناد و املاک با رعایت مقررات به ویژه قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه اجرایی آن به شرح زیر اقدام نمایند.

۱- در مقدمه صورت مجلس تفکیکی باید شماره پلاک اعم از فرعی و اصلی، بخش، نوع ملک، آدرس کامل محل وقوع ملک، شماره ثبت و صفحه دفتر املاک، شماره چاپی سند مالکیت، نام و نام خانوادگی مندرج در سند مالکیت ضمن تطبیق با دفتر املاک و در صورت انتقال رسمی، مشخصات آخرین خریدار و شماره سند انتقال قید شود.

در صورت عدم ثبت خلاصه معامله بدو نسبت به ثبت آن اقدام شود.

۲- تفکیک آپارتمانها بر اساس گواهی پایان کار آپارتمانها انجام مى گردد. در صورتی که گواهی مذکور با وضع حال منطبق باشد قید مدت اعتبار در گواهی و انقضای مدت آن مانع عملیات تفکیکی نخواهد بود.

۳- حدود ملک مطابق دفتر املاک و سند مالکیت ذکر و گواهی شود موارد تفکیک داخل در محدوده آن بوده و با گواهی پایان کار مطابقت دارد.

۴- قسمت های اشتراکی با ذکر نوع و مساحت آنها و به دنبال آن قسمت های اختصاصی با ذکر تعداد آنها به ترتیب اول آپارتمانها، دوم انباریها، سوم پارکینگها با

حدود و مشخصات و مساحت و حقوق ارتفاقی تعریف گردد و تعداد کل آپارتمان‌های مجموعه آپارتمانی و تعداد آپارتمان‌های هر طبقه قید شود. مشاعات نیاز به تعریف حدود ندارد، ولی مساحت و موقعیت مکانی آنها باید در نقشه منعکس و در صورت مجلس تفکیکی ذکر شود. حدود و موقعیت مکانی، جهات و مساحت مفروقات تعریف گردد.

۵- حیاط، حیاط خلوت، درز انقطاع، محل عبور کانال کولر و لوله بخاری داخل فضای آپارتمان جزء مشاعات محسوب است و مساحت آنها جزء مساحت آپارتمان اختصاصی محاسبه نمی‌شود و در بخش مشاعات ذکر می‌گردد.

۶- دیوار فاصلی بنا مفروز با مشاعات جزء بنای مفروز محسوب می‌شود.

۷- در ساختمان‌هایی که دیوار فاصلی آنها طبق سوابق ثبتی مشترک است و بعداً در اثر تخریب و نوسازی هر ساختمان تبدیل به یک مجموعه از آپارتمان‌ها گردیده و برای هر مجموعه دیوار جداگانه احداث شده در صورت عدم دسترسی به مالک مجاور جهت اصلاح حد فاصل با احراز عدم تجاوز به یکدیگر و تضییع حق می‌توان فاصله مزبور را طبق وضع موجود با توضیح به اینکه سوابق ثبتی یا سند مالکیت دیوار مشترک بوده تعریف نمود.

۸- هرگاه در گواهی پایان کار قید شود که مورد تفکیک دارای عقب‌نشینی است، هر چند زمان آن تعیین نشده باشد باید مقدار اصلاحی آنی مطابق گواهی پایان کار در نقشه ترسیمی منعکس و در صورت مجلس تفکیکی و سند انتقال و سند مالکیت قید گردد.

۹- در مواردی که طول اضلاع و مساحت ملک مورد تفکیک به علت ایجاد یخ و عقب‌نشینی و رعایت اصلاحی کمتر از طول اضلاع و مساحت مندرج در سند مالکیت باشد، بدو موضوع در صورت مجلس تفکیکی توضیح داده شود، سپس صورت مجلس تفکیکی طبق وضع موجود با رعایت مقررات تنظیم گردد.

۱۰- هر چند امکان دسترسی تمام مالکین آپارتمان‌ها به بام و حیاط که جزء مشترکات می‌باشد ضروری است، لکن با توجه به اینکه ادارات ثبت اسناد و املاک طبق گواهی پایان کار صادره از شهرداری‌ها مبادرت به انجام تفکیک می‌نماید عدم دسترسی بعضی از آپارتمان‌ها به بام و حیاط مانع از تفکیک نمی‌باشد ولی باید موضوع اشتراک و عدم دسترسی در صورت مجلس تفکیکی توضیح داده شود و در موقع انتقال آپارتمان‌ها به خریداران تفهیم در اسناد انتقال و اسناد مالکیت ذکر گردد.

۱۱- راه پله‌ای که منحصراً مورد استفاده یک آپارتمان است چنانچه عملاً جزء محدوده آپارتمان باشد و محصور و درب آن در راه پله مشاعی باز شود به نحوی که بتوان حدود آن را جزء محدوده آپارتمان محسوب و تعریف نمود و در پروانه ساختمان و گواهی پایان کار، مساحت آن، جزء آپارتمان قید شده باشد، جزء آپارتمان است. در غیر این صورت جزء مشاعات محسوب می‌گردد.

۱۲- واحدی که در زیر پله احداث شده در صورتی می‌توان به عنوان واحد مستقل در صورت مجلس تفکیکی ذکر نموده که در گواهی پایان کار به عنوان یک واحد منظور شده باشد، در غیر این صورت پس از استعلام و تأیید شهرداری می‌توان اقدام نمود.

۱۳- در آپارتمان‌های دوبلکس مساحت راه پله فی مابین قسمت تحتانی و فوقانی جزء تحتانی محاسبه گردد و نیاز با احتساب مساحت آن در طبقه فوقانی ندارد و حدود و مشخصات قسمت‌های تحتانی و فوقانی باید جداگانه و جمعاً به عنوان یک واحد در صورت مجلس تفکیکی تعریف شود.

۱۴- تعداد انباری‌های ساختمان و جمع مساحت آنها باید مطابق گواهی پایان کار باشد. اختلاف مساحت انباری‌ها با یکدیگر مانع از تفکیک نیست، مگر اینکه در گواهی پایان کار، مساحت هر انباری جداگانه قید شده باشد که در این صورت باید مفاد گواهی پایان کار رعایت شود.

بدیهی است انبار عمومی ساختمان موضوع ماده ۴ آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها از شمول این بند خارج و جزء مشترکات محسوب می‌شود.

۱۵- تعداد پارکینگ‌ها و محل استقرار آنها که به صورت مفروزی داخل ساختمان یا حیاط مشاعی می‌باشد باید با رعایت گواهی پایان کار در روی نقشه مشخص و مساحت و حدود آنها در صورت مجلس تفکیکی درج گردد و پارکینگ‌هایی که در یک امتداد و به دنبال هم واقع اند حق عبور از یکدیگر ذکر گردد و در صورتی که پارکینگ مفروز در حیاط مشاعی واقع است مساحت حیاط با کسر مساحت پارکینگ مفروزی محاسبه و در مشاعات ذکر شود و چنانچه تعداد پارکینگ‌ها برابر تعداد واحدهای تفکیک شده نباشد تعداد واحدهای بدون پارکینگ را در صورت مجلس تفکیکی قید تا هنگام تنظیم سند انتقال مراتب به خریدار تفهیم و در سند انتقال قید گردد.

۱۶- در صورت مجلس تفکیکی تصریح شود انباری و پارکینگ باید توأم با آپارتمان مورد انتقال واقع شود و انتقال انباری و پارکینگ به تنهایی به افرادی غیر از مالکین مجموعه آپارتمان‌ها و نیز انتقال مشاعی پارکینگ به مالکین دو واحد یا بیشتر مجوزی ندارد و همچنین انتقال دو واحد پارکینگ یا بیشتر به مالک یا مالکین یک آپارتمان (بطوری که مالک یا مالکین یک واحد آپارتمان دارای پارکینگ متعدد و واحد دیگر فاقد پارکینگ شود) صحیح نیست.

۱۷- حدود بالکن مسقف که جزء واحد اختصاصی است داخل در محدوده آپارتمان تعریف و مساحت آن ذکر گردد.

۱۸- بالکن غیر مسقف (تراس یا ایوان) که در فضای حیاط و یا شارع پیشرفتگی دارد اعم از اینکه در گواهی پایان کار هم منظور شده یا نشده باشد و راه دسترسی به آن برای سایر طبقات وجود ندارد و عرفاً هم جزء بنا است متعلق به آپارتمانی است که به آن متصل و دارای دسترسی است لکن نیاز به ذکر حدود در صورت مجلس تفکیکی ندارد و باید بعد از تعریف آپارتمان جمله به انضمام تراس یا بالکن غیر مسقف به مساحت ... متر مربع قید گردد.

۱۹- تراس‌هایی که راه عبور جداگانه دارد و سقف بام طبقه زیرین است و تأسیسات روی آن نصب است طبق گواهی پایان کار با مساحت در قسمت مشاعات ذکر شود.

۲۰- قسمت‌هایی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده و یا در اسناد مالکیت، ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکین تلقی نشده از قسمت‌های مشترک محسوب می‌شود مگر آنکه تعلق آن به قسمت معینی بر طبق عرف و عادات محل مورد تردید نباشد، بنابراین می‌توان حق استفاده از کف تراسی که سقف بام طبقه زیرین و متصل به طبقه فوقانی و راه دسترسی آن از طبقه مزبور است و فاقد نصب تأسیسات از قبیل کولر یا لوله بخاری و غیره می‌باشد و سایر مالکین آپارتمان‌ها هم به آن دسترسی ندارند به طبقه متصل که راه دسترسی به آن دارد اختصاص داد، لکن این حق باید در قسمت مشاعات صورت مجلس تفکیکی و سند انتقال و سند مالکیت طبقه مزبور با قید اینکه مالک طبقه متصل به تراس حق احداث بنا و تغییر وضعیت را ندارد مرقوم گردد.

۲۱- واحدهای تجاری که دارای بالکن داخلی در فضای خود می‌باشند، باید مساحت و موقعیت مکانی بالکن مذکور در صورت مجلس تفکیکی و ثبت دفتر املاک و

سند مالکیت قید گردد.

قسمت‌های متصل به آپارتمان‌هایی که اختصاص به آن آپارتمان دارد که با اختلاف سطح در محدوده آپارتمان دیگر قرار گرفته حسب مورد جزء محدوده آپارتمان محسوب می‌گردد.

۲۲- نیمه طبقه‌ای که خارج از حدود آپارتمان واقع و طبق گواهی پایان کار از متعلقات آپارتمان است باید حدود و مساحت آن جداگانه در ذیل قسمت حدود آپارتمان مزبور در صورت مجلس تفکیکی و ثبت املاک و سند مالکیت تعریف گردد.

۲۳- قسمتی از فضای واحدی که دارای اختلاف ارتفاع با بقیه آن می‌باشد با قید مساحت و ارتفاع جزء مساحت آپارتمان محاسبه و حدود آن ضمن حدود آپارتمان تعریف گردد.

۲۴- در صورتی که در یک محدوده پروانه ساختمان نسبت به بلوک متعددی صادر شود و مالک یا مالکین یا ارائه پایان کار درخواست تفکیک بلوک احداث شده را بنماید، نظر به اینکه علاوه بر مشاعات موجود در بلوک احداث شده که اختصاص به بلوک مزبور دارد، مشترکات دیگری از قبیل فضای ورزشی و غیره در عرصه کل وجود دارد، باید در موقع تفکیک بلوک مزبور قدرالسهم هر یک از واحدهای تفکیکی را علاوه بر مشترکاتی که اختصاص به بلوک مزبور دارد، از مشترکاتی هم که در عرصه کل وجود دارد و همچنین موضوع تفکیک بلوک‌های بعدی و مفروقات و مشترکات آنها بشرح فوق‌الذکر در صورت مجلس تفکیکی و سند انتقال قید گردد.

۲۵- تغییر وضع و اصلاح ثبت دفتر املاک حسب مورد فقط مستند به سند رسمی و یا آراء هیأت نظارت انجام می‌شود.

۲۶- تغییر وضع در سطح خارجی انبار و یا پارکینگ و تغییر کاربری آنها و تبدیل به واحد جدید نیاز به ارائه گواهی پایان کار جدید منطبق با وضع موجود محل و موافقت رسمی کلیه مالکین دارد.

۲۷- تبدیل یک واحد آپارتمان یا مغازه به دو یا چند واحد آپارتمان یا مغازه نیاز به ارائه گواهی پایان کار جدید منطبق با وضع موجود محل و موافقت رسمی کلیه مالکین آپارتمان‌ها دارد.

۲۸- هرگاه تغییر وضعیت در اثر اضافه شدن یا یک چند طبقه در پشت بام یا در قسمت دیگر از مشاعات باشد با توجه به اینکه باید طبقه اضافه شده تفکیک و از طرف مالکین انتقال رسمی شود با درخواست مالکین ساختمان و ارائه گواهی پایان کار جدید، صورت مجلس تفکیکی تغییرات تنظیم و پس از دریافت هزینه تفکیک نسبت به واحد اضافه شده صورت مجلس مزبور جهت تنظیم سند انتقال با حضور و تأیید کلیه مالکین ساختمان به دفتر اسناد رسمی ارسال گردد.

۲۹- در صورتی که قسمتی از محدوده مشاعات به یکی از مفروقات اضافه شود با ارائه گواهی پایان کار جدید درخواست مالکین صورت مجلس اصلاح حدود تنظیم و یا پرداخت هزینه تفکیک صورت مجلس مالکین صورت مجلس اصلاح حدود تنظیم و یا پرداخت هزینه تفکیک صورت مجلس مزبور جهت انتقال رسمی یا صلح حقوق از طرف کلیه مالکین نسبت به قسمت اضافه شده به قطعه مفروزی به دفتر اسناد رسمی ارسال گردد و چنانچه قطعه مفروزی که قسمت اضافی به آن الحاق گردیده منجر به صدور سند مالکیت شده باشد، موضوع در هیأت نظارت اعلام تا پس از صدور رأی اقدام مقتضی معمول گردد.

۳۰- چنانچه یک مجموعه آپارتمانی تخریب و از نو با تغییراتی بازسازی شود پس از ارائه پایان کار و درخواست مالک و یا مالکین باید صورت مجلس تفکیکی تنظیم و در مقدمه آن موضوع تفکیک و تعداد آپارتمان‌های قبلی و شماره ثبت و صفحه دفتر املاکی که آپارتمان‌های مزبور در آن ثبت شده چاپی اسناد مالکیت مربوطه تعریف گردد. سپس طبق بند یک این دستورالعمل مجلس تفکیکی تنظیم و پس از وصول هزینه تفکیکی صورت مجلس مزبور جهت تنظیم تقسیم‌نامه رسمی بین مالکین و یا تنظیم سند انتقال به دفتر اسناد رسمی ارسال شود. در صورتی که تقسیم‌نامه رسمی بین مالکین تنظیم شود سردفتر باید تقسیم‌نامه را به ضمیمه اسناد مالکیت مربوطه به اداره ثبت ارسال تا پس از اخبار لازم و ثبت مفاد تقسیم‌نامه در صفحات دفتر املاک اسناد مالکیت مربوطه ابطال و بر اساس تقسیم‌نامه مزبور با رعایت مقررات سند مالکیت صادر گردد و هرگاه مجموعه بازسازی شده متعلق به یک مالک باشد یا مالکین بخواهند بدون تنظیم تقسیم‌نامه رسمی آپارتمان‌های احداثی را انتقال دهند سردفتر باید پس از توضیح لازم به شرح فوق در ستون نقل و انتقالات سند مالکیت آپارتمان‌های قبلی طبق مفاد صورت مجلس تفکیکی و با رعایت مقررات مبادرت به تنظیم سند انتقال نماید و خلاصه معامله را برای ثبت در دفتر املاک به اداره ثبت ارسال تا متصدی مربوطه با توجه به سوابق با اخبار لازم در صفحات دفتر املاک نسبت به ثبت خلاصه معامله طبق مقررات اقدام نماید.

لازم الاجراء بودن بخشنامه‌های تا اول مهر ۱۳۶۵ - همانگونه که سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در بخشنامه شماره ۴۶۱۴/۱۰ - ۶۵/۶/۱۹ متذکر گردیده است، از اول مهر ماه ۱۳۶۵ آنچه از بخشنامه‌های ثبتی در مجموعه مذکور درج شده معتبر و لازم الاجراء می‌باشد و هر بخشنامه ثبتی دیگری که در مجموعه آورده نشده غیر قابل استناد است؛ بنابراین به لحاظ اهمیت موضوع خواهشمند است اولاً توجه کلیه واحدهای ثبتی و دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق تابعه را به این مهم معطوف و ثانیاً تذکر فرمائید چنانچه احیاناً بخشنامه‌ای قبلاً صادر شده بود که به نظر کمیسیون بررسی بخشنامه‌های ثبتی نرسیده و درج آن در مجموعه ضرورت دارد مراتب را همراه با هرگونه پیشنهاد نظریه دیگری فوراً به سازمان ثبت اسناد املاک کشور اعلام نمایند.

ضمناً حسب دستور مؤکد مقام محترم معاونت وزارت دادگستری و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور عموم ادارات کل تابعه سازمان ثبت خصوصاً واحدهای ستادی مرکز نظیر اداره کل امور اسناد و سردفتران و اداره کل امور املاک و نقشه‌برداری و غیره مکلفند پرونده مخصوص جهت ضبط و نگهداری سوابق و کلیه بخشنامه‌هایی که از اول مهر ماه به بعد صادر می‌شود تهیه و تنظیم و تمامی بخشنامه‌های صادره را به ترتیب تقدّم در پرونده مزبور حفظ و نگهداری نمایند تا در آینده به سهولت در دسترس باشد، مسئولیت تحقق این دستور به عهده شخص آقایان مدیران کل واحدهای تابعه سازمان ثبت است. خواهشمند است دستور فرمائید در خصوص تهیه و توزیع جهت استفاده کلیه واحدهای تابعه به نحو مقتضی اقدام لازم معمول فرمایند.

سرپرست دفتر تشکیلات و بودجه و آمار سازمان ثبت اسناد و املاک کشور جهانگیر ژیان

بخشنامه شماره ۱۱۴۶۵/۱ مورخ ۱۳۶۵/۱۲/۲۱

سوالات حقوق ثبت (ثبت اسناد و املاک) و قانون دفاتر اسناد رسمی آزمون سردفتری و آزمون مرکز وکلای قوه قضاییه

سوالات حقوق ثبت آزمون سردفتری ۱۴۰۲ (تاریخ آزمون: ۱۴۰۳/۲/۲۷)

۱. در تنظیم قرارداد پیش فروش ارائه کدام یک از مدارک زیر الزامی نیست؟

۱. تأییدیه مهندس ناظر ساختمان مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان
۲. ارائه گواهی مالیاتی
۳. پروانه ساخت کل ساختمان
۴. شناسنامه فنی مستقل برای هر واحد

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است. مستند به ماده ۴ قانون پیش فروش ساختمان (مصوب ۱۳۸۹)

۲. بر اساس ماده ۱۴ قانون حدنگار، هرگاه بین مالکان مجاور در مورد مساحت، حدود و حقوق املاک مندرج در سند اختلاف باشد، در صورتی که به صورتی رسمی مصالحه نمایند

۱. با درخواست مالکان به اداره ثبت محل، اداره مذکور پس از تنظیم صورت مجلس اصلاحی، مکلف به ثبت اصلاحات در نظام جامع و صدور اسناد جدید است.
 ۲. صدور سند مالکیت حدنگار تا وصول حکم مرجع قضایی ذی صلاح متوقف می شود.
 ۳. با درخواست مالکان، شورای عالی ثبت، نسبت به موضوع رسیدگی و مبادرت به صدور رأی می نماید.
 ۴. با درخواست مالکان، هیئت نظارت ثبت استان با رعایت موازین قانونی نسبت به موضوع رسیدگی و مبادرت به صدور رأی می نماید.
- ✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است. مستند به ماده ۱۴ قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور (مصوب ۱۳۹۳/۱۱/۱۲)

۳. اجرائیه نسبت به چک، قبوض اقساطی و قرارداد داخلی بانک‌ها به چه صورت انجام می گیرد؟

۱. اساساً دفاتر اسناد رسمی تکلیفی نسبت به پذیرش صدور اجرائیه ندارند.
 ۲. پذیرش اجرائیه به عهده اداره ثبت محل است.
 ۳. صدور اجرائیه به عهده دفاتر اسناد رسمی است.
 ۴. پذیرش تقاضای صدور اجرائیه به عهده دفاتر اسناد رسمی است.
- ✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است. مستند به ماده ۱ «شیوه نامه پذیرش درخواست اجرای مفاد اسناد لازم الاجراء از طریق دفاتر اسناد رسمی» که اشعار داشته: «پذیرش درخواست اجرای مفاد اسناد لازم الاجراء از طریق دفاتر اسناد رسمی مطابق بندهای ذیل انجام می پذیرد: ...» گزینه‌های ۱، ۲ و ۳ نادرست است و گزینه ۴، گزینه صحیح به نظر می رسد.

۴. کدام مورد زیر در خصوص ارزیابی اموال بازداشت شده، صحیح نیست؟

۱. عدم حضور متعهد مانع ارزیابی نیست.
 ۲. کارشناس مکلف است حداکثر به مدت ۱۰ روز، نظر خود را پس از ارزیابی به اداره اجرای ثبت اعلام کند.
 ۳. ارزیابی بنا، به تقاضای هر یک از طرفین پرونده صورت می گیرد.
 ۴. ارزیابی صرفاً به تقاضای بستانکار پرونده انجام می شود.
- ✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است. به مواد ۹۸ و ۹۹ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، مراجعه شود.

۵. کدام مورد زیر صحیح است؟

۱. در ثبت عادی، آگهی عادی به صورت نوبتی منتشر می شود.
 ۲. ثبت املاک قبل از تصویب قانون ثبت ۱۳۱۰، شامل هر دو گونه ثبت اجباری و ثبت اختیاری املاک بوده است.
 ۳. ثبت املاک قبل از تصویب قانون ثبت ۱۳۱۰، شامل ثبت اختیاری املاک بوده است.
 ۴. تقاضاهای ثبتی که در ثبت عادی پذیرفته شده اند، بی اعتبار است.
- ✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح تر است. چون قانون ثبت اسناد و املاک (مصوب ۱۳۰۸/۱۱/۲۱) در ماده ۲۱ تصریح داشت که «کلیه اموال غیرمنقول

... باید در دفاتر ثبت املاک ثبت شود. اشخاصی که به عنوان مالکیت، متصرف املاک واقع در آن ناحیه [نقاطی که اداره ثبت اسناد در

تاریخ ۱۳۰۷/۱۰/۱۱ موجود بوده] هستند باید تقاضای ثبت کنند ...»

گزینه «۳» نیز می‌تواند صحیح باشد چراکه به موجب قانون اسفند ۱۳۱۰ ه.ش، مقررات «ثبت عادی»، ملغی و ثبت املاک، اجباری شد. قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ به قانون ثبت عمومی (اجباری) معروف شد.

۶. کدام اشتباه زیر از اشتباهات مؤثر در آگهی نوبتی نیست؟

۱. هرگاه آگهی، زائد بر میزان مورد تقاضای ثبت منتشر شده باشد.

۲. اشتباه در نوع ملک

۳. اشتباه در نام متقاضی ثبت

۴. اشتباه در نام قریه یا مزرعه مورد تقاضای ثبت

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است. با اختیار حاصله از ماده ۱۰ آیین‌نامه ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت، فهرست اشتباهات مؤثر و غیرمؤثر را استخراج شده است:

الف: اشتباهات مؤثر در آگهی‌های نوبتی بدین شرح است:

۱- اشتباه در نام متقاضی ثبت یا قائم‌مقام قانونی او.

۲- اشتباه در نام نام خانوادگی متقاضی ثبت در مواردی که نام خانوادگی اساساً آگهی نشده و یا تمام نام خانوادگی اشتباه شده باشد.

۳- اشتباه در محل وقوع ملک در صورتی که طوری ذکر شده باشد که منطبق با محل دیگری گردد.

۴- اشتباه در نوع ملک.

۵- اشتباه در شماره اصلی ملک یا عدم ذکر آن.

۶- اشتباه در شماره فرعی ملک در مواردی که اشتباه در اظهارنامه هم بعمل آمده باشد.

۷- اشتباه در نام قریه یا مزرعه یا فئات مورد تقاضای ثبت.

۸- در مواردی که تقاضا به دیگری منتقل شده و پرونده‌های حاکی از امر انتقال بوده معجزاً اشتباهاً آگهی‌های نوبتی به نام انتقال‌دهنده منتشر شده باشد.

ب- اشتباهات غیر مؤثر در آگهی‌های نوبتی:

۱- اشتباه در شماره فرعی ملک که در اظهارنامه صحیحاً قید ولی در آگهی اشتباه شده باشد.

۲- اشتباه در مضاف‌الیه نام خانوادگی یا عدم ذکر مضاف‌الیه .

۳- عدم قید نام خانوادگی مالک در صورتی که نام پدر قید شده باشد.

۴- هرگاه آگهی زائد بر میزان مورد تقاضای ثبت منتشر شده باشد.

۵- هرگاه اطلاع اداره ثبت از وقوع معامله بعد از انتشار آگهی بوده و مورد تقاضا بنام انتقال‌دهنده آگهی شده باشد.

۶- اشتباه در ذکر شهرت ملک با عدم ذکر آن.

۷. اگر حد فاصل، متعلق به ملک مورد تحدید باشد، به چه صورت تعریف می‌شود؟

۱. دیواری است اشتراکی با پلاک

۲. به دیوار پلاک

۳. دیواری است به پلاک

۴. دیواری به دیوار پلاک

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است. اگر از عبارت «حد ... ، دیواری است به پلاک ...» استفاده شود، حد فاصل و دیوار، متعلق به ملک مورد تحدید است. باید مراقب بود در این موارد، گزینه ۴ را به عنوان پاسخ صحیح انتخاب نکنید!

۸. حدود ناحیه و اینکه املاک واقع در آن ناحیه باید به ثبت برسند، در کدام آگهی منتشر می‌شود؟

۱. آگهی عمومی

۲. آگهی مقدماتی

۳. آگهی تحدید حدود

۴. آگهی نوبتی

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است. مستند به ماده ۱۰ قانون ثبت اسناد و املاک کشور اشعار داشته «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.» آگهی ماده ۱۰، معروف به «آگهی مقدماتی» می‌باشد.

۹. کدام مورد در مورد تنظیم سند اجاره املاک صحیح است؟

۱. در تنظیم سند اجاره بر خلاف تنظیم سند انتقال عین املاک، نیازی به استعلام ثبتی نیست.
 ۲. در تنظیم اجاره بیش از دو سال نیاز به استعلام از اداره ثبت است.
 ۳. در تنظیم اجاره بیش از سه سال نیاز به استعلام از اداره ثبت است.
 ۴. در تنظیم اجاره بیش از یک سال نیاز به استعلام از اداره ثبت است.
- ✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است. رییس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور طی بخشنامه‌ای اعلام کرد: تنظیم سند اجاره فقط برای مدت بیش از سه سال نیاز به استعلام از اداره ثبت مربوط داشته و برای کمتر از این مدت نیاز به استعلام نیست. در این بخشنامه آمده است: «نظر به اینکه در ارتباط با تکلیف دفاتر اسناد رسمی مبنی بر استعلام وضعیت ملک از ثبت محل، قبل از تنظیم اسنادی که موجب تغییر مالکیت عین نمی‌شود، اختلاف نظرهایی به وجود آمده است؛ لذا به منظور ایجاد وحدت رویه مقرر می‌دارد: چون ماده ۲۶ قانون ثبت، ارسال خلاصه معامله پس از تنظیم سند اجاره بیش از سه سال را لازم دانسته و ارسال خلاصه معامله، دلالت التزامی بر ضرورت استعلام قبل از تنظیم سند دارد، بنابراین تنظیم سند اجاره بیش از سه سال نیاز به استعلام از اداره ثبت مربوط داشته و برای مدت سه سال و کمتر از آن نیازی به استعلام نیست. مسئولیت نظارت بر حسن اجرای این بخشنامه به عهده مدیران محترم کل ثبت استان‌ها خواهد بود.»

۱۰. در صورتی که ثبت دفتر املاک، مخالف یا مغایر سند رسمی باشد، اصلاح به چه نحو صورت می‌گیرد؟

۱. هیئت نظارت پس از رسیدگی و احراز اشتباه، دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد.
 ۲. هیئت نظارت پس از رسیدگی و احراز اشتباه، در صورتی که اصلاح مزبور خللی به حقوق نرساند، دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد.
 ۳. اداره ثبت به شخص ذی‌نفع اخطار می‌کند که می‌تواند به دادگاه مراجعه نماید و دستور اصلاح آن را پس از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه صادر خواهد کرد.
 ۴. اداره ثبت محل با استعلام از دفترخانه تنظیم‌کننده سند، مبادرت به اصلاح سند خواهد کرد، مشروط به اینکه این اصلاح خللی به حقوق دیگران وارد ننماید.
- ✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است. مستند به بند ۳ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸).

۱۱. در مواردی که در آگهی نوبتی اشتباه مؤثر واقع شده باشد و هیئت نظارت رأی به تجدید آگهی مذکور صادر نماید، آگهی مجدد «چند نوبت» و «مدت اعتراض به آن چند روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد» خواهد بود؟

۱. دو نوبت - ۲۰ روز
 ۲. فقط یک نوبت - ۱۰ روز
 ۳. دو نوبت - ۳۰ روز
 ۴. فقط یک نوبت - ۳۰ روز
- ✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است. مستند به تبصره ۱ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) «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.»

۱۲. در صورتی که هیئت نظارت یا شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی وقوع تعارض را محرز بداند، کدام مورد صحیح است؟

۱. ثبت محل مکلف است ضمن ابلاغ موضوع به دارنده سند مالکیت مقدم‌الصدور و نیز دارنده سند مالکیت معارض (مؤخرالصدور) مراتب را به مراجع قضایی ذی‌صلاح جهت اتخاذ تصمیم نسبت به سند مالکیت اعلام نماید.
۲. ثبت محل مکلف است ضمن ابلاغ موضوع به دارنده سند مالکیت مقدم‌الصدور، مراتب را به دارنده سند مالکیت معارض (مؤخرالصدور) ابلاغ و به او اخطار نماید که ظرف مدت دو ماه از تاریخ ابلاغ قانونی اخطاریه، به دادگاه حقوقی صلاحیت‌دار محل وقوع ملک، مراجعه و گواهی اقامه دعوا را به اداره ثبت محل تسلیم و رسید دریافت نماید.
۳. ثبت محل مکلف است مراتب را به دارنده سند مالکیت معارض (مؤخرالصدور) ابلاغ و به او اخطار نماید که ظرف مدت یک ماه از تاریخ ابلاغ قانونی اخطاریه، به دادگاه حقوقی صلاحیت‌دار محل وقوع ملک، مراجعه و گواهی اقامه دعوا را به اداره ثبت محل تسلیم و رسید دریافت نماید.
۴. ثبت محل مکلف است مراتب را به دارنده سند مالکیت معارض (مؤخرالصدور) ابلاغ و به او اخطار نماید که ظرف مدت دو ماه از تاریخ ابلاغ قانونی

اخطار به، به دادگاه حقوقی صلاحیت‌دار محل وقوع ملک، مراجعه و گواهی اقامه دعوا را به اداره ثبت محسوس و رسيد دریافت نماید.

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحيح است. مستند به ماده ۳ قانون استباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳ (مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

۱۳. به موجب قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، صدور سند مالکیت برای اراضی کشاورزی

و نسق‌های زراعی و باغات در صورتی که میزان تصرفات متقاضی ثبت، بیش از نسق زراعی یا باغی باشد، چگونه است؟

۱. چنانچه معارضی نداشته باشد، هیئت نظارت مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

۲. صدور سند مالکیت موکول به ارائه حکم قطعی دادگاه است.

۳. چنانچه معارضی وجود نداشته باشد، با رأی هیئت بلامانع است.

۴. با استعلام از وزارت جهاد کشاورزی، صدور سند مالکیت بلامانع است.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحيح است. مستند به تبصره ۴ ماده ۶ قانون موصوف.

۱۴. در مناطقی که مالک عرصه و اعیان یکی نباشد و مورد معامله، اعیان ملک باشد، کدام مورد زیر صحيح است؟

۱. صدور سند مالکیت عرصه و اعیان مستلزم حضور مالک در هیئت و تأیید مالکیت متقاضی اعیان نسبت به عرصه است.

۲. صدور سند مالکیت عرصه و اعیان به نحو اعلامی امکان‌پذیر نیست.

۳. صدور سند مالکیت عرصه و اعیان تا صدور حکم نهایی مرجع قضایی متوقف می‌شود.

۴. ادعای متقاضی سند مالکیت نسبت به عرصه در هیئت نظارت مطرح و اداره ثبت وفق رأی هیئت عمل می‌کند.

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحيح است. مستند به ماده ۷ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، در مناطقی که مالک

عرصه و اعیان یکی نباشد و مورد معامله، اعیان ملک باشد، چنانچه مالک عرصه در هیئت حاضر و مالکیت متقاضی اعیان را نسبت به عرصه

تأیید نماید، هیئت به درخواست وی رسیدگی و با احراز تصرفات مالکانه متقاضی اعیانی، رأی به صدور سند مالکیت عرصه و اعیان می‌دهد.

۱۵. کدام مورد زیر صحيح است؟

۱. بالکن غیر مسقف که در فضای حیاط و یا شارع دارای پیشرفتگی است، داخل در محدوده آپارتمان تعریف و مساحت آن ذکر می‌شود.

۲. انباری و پارکینگ توأم با آپارتمان، مورد انتقال واقع شود.

۳. انتقال مشاعی پارکینگ به مالکین دو واحد یا بیشتر منعی ندارد.

۴. حدود بالکن مسقف که جزو واحد اختصاصی است، نیاز به ذکر حدود در صورت‌مجلس تفکیکی ندارد.

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحيح است. پاسخ این سوال در «دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها» است. گزینه ۱ صحيح نیست زیرا «بالکن غیر مسقف (تراس

یا ایوان) که در فضای حیاط و یا شارع پیشرفتگی دارد اعم از اینکه در گواهی پایان کار هم منظور شده یا نشده باشد و راه دسترسی به آن برای سایر

طبقات وجود ندارد و عرفاً هم جزء بنا است متعلق به آپارتمانی است که به آن متصل و دارای دسترسی است لکن نیاز به ذکر حدود در صورت‌مجلس

تفکیکی ندارد و باید بعد از تعریف آپارتمان جمله به انضمام تراس یا بالکن غیر مسقف به مساحت ... متر مربع قید گردد» گزینه ۲ صحيح است

چرا که «انباری و پارکینگ باید توأم با آپارتمان مورد انتقال واقع شود»؛ گزینه ۳ نادرست است چون «انتقال مشاعی پارکینگ به مالکین دو واحد یا

بیشتر مجوزی ندارد.»؛ گزینه ۴ نادرست است چون «حدود بالکن مسقف که جزء واحد اختصاصی است داخل در محدوده آپارتمان تعریف و

مساحت آن ذکر می‌گردد.»

سوالات حقوق ثبت آزمون مرکز وکلای قوه قضاییه ۱۴۰۲ (آزمون دوم ۱۴۰۲/۱۲/۱۸)

۱۶. نسبت به املاک مجهول‌المالک و املاکی که درباره آنها تقاضای ثبت نشده و به ثبت نرسیده باشد و در اجرای قانون اصلاحات

ارضی به زارعین واگذار شده است ...

۵. احتیاج به انتشار آگهی نوبتی دارد.

۶. احتیاج به تقاضای ثبت از طرف منتقل‌الیه دارد.

۷. احتیاج به تقاضای ثبت از طرف منتقل‌الیه ندارد.

۸. احتیاج به تحدید حدود ندارد.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحيح است. مستند به ماده ۱۴۲ قانون ثبت: «(الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) نسبت به املاک مجهول‌المالک و املاکی که درباره آنها

تقاضای ثبت نشده و به ثبت نرسیده باشد و در اجرای قانون اصلاحات ارضی به زارعین 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 به نام هریک از خریداران تشکیل داده و اعم از این که ملک به صورت

مشاع یا مفروز به زارع منتقل شده باشد بدون انتشار آگهی‌های نوبتی حصه متصرفی زارع را تحدید و به صدور سند مالکیت آن اقدام نماید.»

۱۷. مستند به ماده ۱۸ قانون ثبت اسناد و املاک، چنانچه معترض پس از تقدیم دادخواست در مدت ... روز دعوای خود را تعقیب نکرد. دادگاه مکلف است به تقاضای مستدعی ثبت، قرار اسقاط دعوای اعتراض را صادر نماید.

۱. ۶۰

۲. ۳۰

۳. ۲۰

۴. ۹۰

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است. مستند به انتهای ماده ۱۸ قانون ثبت است: «... اگر معترض پس از تقدیم عرض حال در مدت شصت روز دعوای خود را تعقیب نکرد (مسکوت گذاشت) محکمه مکلف است به تقاضای مستدعی ثبت، قرار اسقاط دعوای اعتراض را صادر نماید ...»

۱۸. با توجه به ماده ۱۴۹ قانون ثبت اسناد و املاک، قیمت اضافه مساحت بر چه مبنایی محاسبه می شود؟

۱. قیمت کارشناسی زمان آخرین انتقال

۲. قیمت منطقه ای

۳. قیمت کارشناسی روز

۴. ارزش مندرج در اولین سند انتقال

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است. مستند به ماده ۱۴۹ قانون ثبت اسناد و املاک (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸): «نسبت به ملکی که با مساحت معین مورد معامله قرار گرفته باشد و بعداً معلوم شود اضافه مساحت دارد دینفع می تواند قیمت اضافی را بر اساس ارزش مندرج در اولین سند انتقال و سایر هزینه های قانونی معامله به صندوق ثبت تودیع و تقاضای اصلاح سند خود را بنماید.»

۱۹. هر یک از مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک عامداً تصدیقاتی دهد که مخالف واقع باشد. کدام یک از عناوین مجرمانه را مرتکب گردیده است؟

۱. جعل

۲. در حکم کلاهبرداری

۳. گزارش خلاف واقع

۴. در حکم جعل

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است. مستند به ماده ۱۰۳ قانون ثبت: «هر یک از مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک عامداً تصدیقاتی دهد که مخالف واقع باشد، در حکم جاعل اسناد رسمی خواهد بود.»

۲۰. جریان ثبتی پلاک ۱۸۲/۲۳۹۵ خاتمه یافته ولی تاکنون منجر به صدور سند مالکیت نشده و یکی از شرکا درخواست افراز سهم مشاعی خود را دارد. مرجع صالح برای این افراز کدام است؟

۱. هیئت حل اختلاف

۲. اداره ثبت

۳. هیئت نظارت

۴. دادگاه عمومی

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است. مستند به ماده ۱ قانون افراز و فروش املاک مشاع: «افراز املاک مشاع که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد، در صورتی که مورد تقاضای یک یا چند شریک باشد با واحد ثبتی محلی خواهد بود که ملک مذکور در حوزه آن واقع است. واحد ثبتی با رعایت کلیه قوانین و مقررات، ملک مورد تقاضا را افراز می نماید.»

۲۱. در خصوص افراز و تفکیک (عرصه) اراضی واقع در محدوده شهرها، کدام مورد صحیح است؟

۱. در دادگاه ها و ادارات ثبت، افراز و تفکیک توسط کارشناسان رسمی دادگستری دارای صلاحیت صورت می گیرد.

۲. اداره ثبت ملزم به اجرای اجرای نقشه تفکیکی مورد تأیید شهرداری است ولی دادگاه ها الزامی در این خصوص ندارند.

۳. دادگاه ها و ادارات ثبت اسناد و املاک وظیفه دارند طبق نقشه تفکیکی اقدام نمایند که به تأیید شهرداری محل رسیده است.

۴. در دادگاه ها و ادارات ثبت، افراز و تفکیک توسط نماینده و نقشه بردار واحد ثبتی صورت می گیرد.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است. ماده ۱۵۴ قانون ثبت اسناد و املاک (اصلاحی به موجب «قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن» مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ مجلس شورای اسلامی): «دادگاه ها 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 اظهارنظر و نظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال کننده اعلام دارند در غیر این صورت، دادگاه‌ها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک رأساً اقدام خواهند نمود.»

۲۲. معاملات راجع به اموال غیرمنقول در چه صورتی علاوه بر طرفین، نسبت به اشخاص ثالث اعتبار کامل و رسمیت دارد؟

۱. املاک ثبت شده در دفتر املاک
 ۲. املاکی که جریان ثبتی آن خاتمه یافته است.
 ۳. املاکی که آگهی‌های نوبتی آن منتشر شده است.
 ۴. املاک قبول تقاضای ثبت شده
- ✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است. مستند به ماده ۷۲ قانون ثبت اسناد و املاک: «کلیه معاملات راجعه به اموال غیرمنقول که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک، ثبت شده است نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آن‌ها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود.»

۲۳. کدام یک از موارد زیر از تکالیف سازمان حفاظت محیط زیست در خصوص قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی است؟

۱. در صورت استقرار اراضی در مناطق چهارگانه موضوع قانون محیط زیست، این سازمان حق رأی در هیئت موضوع قانون فوق را ندارد.
 ۲. این سازمان مکلف است نقشه محدوده‌های زیست محیطی در مناطق روستایی را با مختصات جغرافیایی تهیه و به سازمان ثبت ارائه دهد.
 ۳. این سازمان مکلف است نقشه مناطق چهارگانه موضوع قانون محیط زیست را با مختصات جغرافیایی تهیه و در اختیار واحدهای ثبتی کشور قرار دهد.
 ۴. در صورت استقرار اراضی چهارگانه موضوع قانون محیط زیست، این سازمان حق رأی در هیئت موضوع قانون فوق را دارد.
- ✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است. مستند به تبصره ۱ ماده ۸ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی: «سازمان حفاظت محیط زیست موظف است نقشه مناطق چهارگانه موضوع قانون محیط زیست را با مختصات جغرافیایی تهیه نماید و در اختیار واحدهای ثبتی کشور قرار دهد.»

۲۴. مرجع رسیدگی به دعوای ناشی از دستور اجرای اسناد رسمی، کدام مورد است؟

۱. دادگاه صلاحیت‌دار محلی که ملک در آن واقع شده است.
 ۲. مدیر کل دفتر نظارت و هماهنگی اجرای اسناد رسمی
 ۳. هیئت نظارت موضوع بند ۸ ماده ۲۵ قانون ثبت
 ۴. دادگاه صلاحیت‌دار محلی که در حوزه آن، دستور اجرا داده شده است.
- ✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است. مستند به ماده ۲ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی: «مرجع رسیدگی به دعوای ناشی از دستور اجرای اسناد رسمی، دادگاه صلاحیت‌دار محلی است که در حوزه آن دستور اجرا داده شد.»

۲۵. در خصوص قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، کدام مورد صحیح است؟

۱. هیئت موضوع قانون مذکور با حضور یک قاضی به انتخاب رئیس دادگاه محل، خبره ثبتی و رئیس اداره راه و شهرسازی با جهاد کشاورزی تشکیل می‌شود.
 ۲. صدور سند رسمی برای اعیانی‌های احداث شده در اراضی کشاورزی و باغات با رعایت قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاح بعدی آن بلامانع است.
 ۳. در صورت اعتراض اشخاص ذی‌نفع به آرای اعلام شده معترض باید از تاریخ انتشار آگهی و در روستاها از تاریخ الصاق در محل تا یک ماه اعتراض خود را به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم و رسید اخذ کند.
 ۴. اداره ثبت محل مکلف است آرای هیئت موضوع قانون مذکور را در دو نوبت به فاصله سی روز از طریق روزنامه‌های کثیرالانتشار و محلی آگهی کند.
- ✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است. مستند به تبصره ۳ ماده ۶ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی: «صدور سند رسمی برای اعیانی‌های احداث شده در اراضی کشاورزی و باغات با رعایت قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاح بعدی آن بلامانع است. در صورت وجود اعیانی غیرمجاز، صدور سند عرصه بدون درج اعیانی منعی ندارد.»

سوالات حقوق ثبت آزمون مرکز وکلای قوه قضاییه ۱۴۰۲ (آزمون اول ۱۴۰۲/۶/۳)

۱. شخصی به موجب سند رسمی، اقرار کرده که وجهی را از دیگری دریافت نموده است؛ اما هم‌اکنون مدعی است که دلیل اقرار وی، تعهد مقرر به پرداخت وجهی بوده که تاکنون آن را پرداخت نکرده است. آیا ادعای وی قابل رسیدگی است؟

۱. بلی، این دعوا در مراجع قضایی قابل رسیدگی است.
 ۲. خیر، چون مأمورین قضایی و اداری حق رسیدگی به انکار مندرجات اسناد رسمی را ندارند.
 ۳. خیر، چون انکار مندرجات سند رسمی راجع به اخذ وجه، مسموع نیست.
 ۴. بلی، این شکایت در هیئت نظارت ثبت استان قابل رسیدگی است.
- ✓ پاسخ: گزینه (۱) صحیح است. مستند به تبصره ماده ۷۰ قانون ثبت: «هرگاه کسی که به موجب سند رسمی اقرار به اخذ وجه یا مالی کرده یا تأدیّه وجه یا تسلیم مالی را تعهد نموده مدعی شود که اقرار یا تعهد او در مقابل سند رسمی یا عادی یا حواله یا برات یا چک یا فته طلبی بوده است که طرف معامله به او داده و آن تعهد انجام نشده و یا حواله یا برات یا چک یافته طلب پرداخته نگردیده است این دعوی قابل رسیدگی خواهد بود.» چون این دعوی در صلاحیت‌های هیأت نظارت نیست، باید در مراجع قضایی رسیدگی شود.

۲. مدیر یک شرکت سهامی خاص با مراجعه به دفترخانه‌ای در شیراز، در قبال دریافت مبلغ ده میلیارد ریال تسهیلات بانکی، یک دستگاه آپارتمان مسکونی به پلاک ثبتی ۱۹۲۰ فرعی از ۱۰ اصلی حوزه ثبت تهران را در رهن بانک تسهیلات‌دهنده قرار داده است، اما در زمان سررسید، از بازپرداخت تسهیلات استنکاف نموده و سردفتر اسناد رسمی شیراز، اقدام به صدور اجرائیه کرده است. مدیر شرکت مدعی است اجرائیه صادره بر خلاف مفاد مندرج در سند رهنی است. کدام مرجع، صلاحیت رسیدگی به اعتراض مدیر شرکت را دارد؟

۱. رئیس واحد ثبتی شیراز
 ۲. دادگاه عمومی تهران
 ۳. دادگاه عمومی شیراز
 ۴. رئیس واحد ثبتی تهران
- ✓ پاسخ: گزینه (۴) صحیح است. مستند به بند ۸ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸): «حدود صلاحیت و وظایف هیأت نظارت بدین قرار است: ۸- رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرایی با هیأت نظارت است» رسیدگی به اعتراضات اشخاص در مورد تخلفات و اشتباهات اجرایی در ابتدا با رئیس واحد ثبتی محل وقوع ملک است، سپس رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرایی با هیئت نظارت است. «حوزه ثبت تهران»، یعنی محل وقوع مال تهران است؛ و اینکه آپارتمان را در رهن گذاشته است، یعنی سند آن رسمی و لازم‌الاجرا است. در متن سوال آمده است که اجرائیه، اما در اصل، درخواست اجرائیه است. چون اجرائیه را مستقیماً دفترخانه صادر نمی‌کند. مهم نیست که کدام دفترخانه، درخواست صدور اجرائیه کرده است؛ اجرائیه مربوط به ملکی است که در حوزه ثبتی تهران واقع است. درخواست صدور اجرائیه در ابتدا به واحد ثبتی که عملیات اجرایی را انجام می‌دهد ارجاع می‌شود. مدیر شرکت نسبت به عملیات اجرایی اعتراض کرده است و چون درخواست اجرائیه، صدور اجرائیه از دفترخانه، توقیف مال، جزو عملیات اجرایی است و اعتراض به عملیات اجرایی در صلاحیت واحد ثبتی محل وقوع مال است، حوزه ثبتی تهران صالح است. علت نادرستی گزینه‌های ۲ و ۳ این است که هنوز اجرائیه نسبت به سند اصلی صورت نگرفته است و رئیس ثبت، دستور اجرا صادر نکرده است، هنوز مزایده شکل نگرفته است. اعتراض نسبت به عملیات اجرایی و مراحل مقدماتی است؛ پس، از صلاحیت دادگاه خارج است. علت نادرستی گزینه ۱ این است که دفترخانه در شیراز است پس رئیس واحد ثبتی شیراز صلاحیتی ندارد.

۳. تفکیک اراضی واقع در محدوده شهرها، در صلاحیت کدام مرجع است و بر چه مبنایی انجام می‌شود؟

۱. اداره ثبت محل وقوع ملک - طبق نقشه ارائه شده توسط مالک بر اساس طرح جامع
 ۲. شهرداری - طبق طرح جامع تفصیلی
 ۳. دادگاه محل وقوع ملک - طبق نقشه ارائه شده توسط مالک
 ۴. اداره ثبت محل وقوع ملک - طبق نقشه مورد تأیید شهرداری
- ✓ پاسخ: گزینه (۴) صحیح است. مستند به ماده ۱۵۴ قانون ثبت: «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 اظهارنظر و نظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال‌کننده اعلام دارند در غیر این صورت دادگاه‌ها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک رأساً اقدام خواهند نمود.»
۴. قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰، بر کدام یک از موارد زیر حاکم

است؟

۱. ثبت اراضی و املاک فاقد سابقه ثبتی که انتقال دهنده آن در دسترس نیست.
 ۲. صدور سند مالکیت برای اراضی و املاک دارای سابقه ثبتی که مالک رسمی آن در دسترس نیست.
 ۳. صدور سند مالکیت برای اراضی و املاک فاقد سابقه ثبتی به استناد اسناد عادی.
 ۴. ثبت اراضی و املاک دارای سابقه ثبتی که در تصرف متقاضی ثبت قرار دارد.
- ✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است. مستند به ماده ۱ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ «به منظور صدور اسناد مالکیت ساختمان‌های احداث شده بر روی اراضی با سابقه ثبتی که منشأ تصرفات متصرفان، نیز قانونی است و همچنین صدور اسناد مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغاتی که شرایط فوق را دارند لکن به علت وجود حداقل یکی از موارد زیر، صدور سند مالکیت مفروزی از طریق قوانین جاری برای آنها میسر نمی‌باشد، در هر حوزه ثبتی هیأت یا هیأت‌های حل اختلاف که در این قانون هیأت نامیده می‌شود با حضور یک قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه، رئیس اداره ثبت یا قائم مقام وی و حسب مورد رئیس اداره راه و شهرسازی یا رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم مقام آنان تشکیل می‌گردد. هیأت مذکور با بررسی مدارک و دلایل ارائه شده و در صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و جلب نظر کارشناس مبادرت به صدور رأی می‌کند.»
۵. چنانچه ملکی به موجب تصمیم قطعی غیر قابل افراز اعلام شود، کدام یک از موارد زیر انجام می‌شود؟
 ۱. به تقاضای همه شرکا، دادگاه حکم به فروش آن می‌دهد.
 ۲. به تقاضای همه شرکا، دادگاه یا رئیس واحد ثبتی دستور فروش آن را صادر می‌کند.
 ۳. به تقاضای هر یک از شرکا، دادگاه دستور فروش آن را صادر می‌کند.
 ۴. به تقاضای هر یک از شرکا، دادگاه حکم به فروش آن می‌دهد.
- ✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است. مستند به ماده ۴ قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷/۸/۲۲: «ملکی که به موجب تصمیم قطعی غیرقابل افراز تشخیص شود با تقاضای هر یک از شرکاء به دستور دادگاه شهرستان فروخته می‌شود.»
۶. شخصی یک قطعه زمین به مساحت هفتصد متر مربع به پلاک ثبتی ۱۷۲۵ فرعی از ۱۲۰ اصلی حوزه ثبت نوشهر خریداری نموده است، سپس متوجه می‌شود که زمین خریداری شده نهصد متر مربع است. به فرض آنکه اضافه مساحت ناشی از تجاوز به مجاورین نباشد، آیا برابر مساحت زیاده اصلاح سند، امکان‌پذیر است؟
 ۱. بلی، در صورتی که بین خریدار و فروشنده توافق شده باشد و اضافه مساحت در محدوده سند نباشد.
 ۲. خیر، مگر اینکه بین خریدار و فروشنده نسبت به بهای اضافه مساحت، توافق شده باشد.
 ۳. بلی، در صورتی که اضافه مساحت در محدوده سند باشد و بین متعاملین توافقی موجود نباشد.
 ۴. بلی، در صورتی که اضافه مساحت، داخل در محدوده سند نباشد و بین متعاملین توافقی نشده باشد.
- ✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است. مستند به ماده ۱۴۹ قانون ثبت (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸): «نسبت به ملکی که با مساحت معین مورد معامله قرار گرفته باشد و بعداً معلوم شود اضافه مساحت دارد ذینفع می‌تواند قیمت اضافی را بر اساس ارزش مندرج در اولین سند انتقال و سایر هزینه‌های قانونی معامله به صندوق ثبت تودیع و تقاضای اصلاح سند خود را بنماید. در صورتی که اضافه مساحت در محدوده سند مالکیت بوده و به مجاورین تجاوزی نشده و درعین حال بین مالک و خریدار نسبت به اضافه مذکور قراری داده نشده باشد، اداره ثبت را سند اصلاح و به ذینفع اخطار می‌نماید تا وجه تودיעی 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 به حساب درآمد اختصاصی ثبت واریز می‌شود.»
۷. آرای وحدت رویه ثبتی، توسط کدام مرجع و در چه مواردی صادر می‌شود؟
 ۱. شورای عالی ثبت - در مواردی که آرای هیئت‌های نظارت بر خلاف قانون صادر شده باشد.
 ۲. دیوان عدالت اداری - در مواردی که آرای هیئت‌های نظارت در موضوع مشابه متناقض صادر شده باشد.
 ۳. دیوان عدالت اداری - در مواردی که آرای هیئت‌های نظارت بر خلاف قانون صادر شده باشد.
 ۴. شورای عالی ثبت - در مواردی که به رأی هیئت نظارت توسط ذی‌نفع اعتراض شده باشد.
- ✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است. مستند به تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸): «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 مدیرکل 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.»

۸. چنانچه بخشی از یک سند ثبت شده در دفتر اسناد رسمی پاک شود و به جای آن، نوشته دیگری الحاق گردد. آیا آن سند رسمیت و اعتبار دارد؟

۱. تمام سند مذکور، فقط نسبت به طرفین سند اعتبار و رسمیت دارد.
۲. دارای اعتبار است اما رسمیت ندارد.
۳. تمام سند مذکور، از درجه اعتبار و رسمیت ساقط است.
۴. فقط نوشته‌های الحاق شده، از درجه اعتبار و رسمیت ساقط است.

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است. مستند به ماده ۶۲ قانون ثبت: «تراشیدن و پاک کردن و الحاق کردن به هر نحوی از انحاء در دفاتر ثبت اسناد و املاک ممنوع است. کلیه الحاقات و آنچه که به جای کلمات تراشیده و یا در محل پاک شده نوشته می‌شود، از درجه اعتبار ساقط خواهد بود.»

۹. در صورتی که ملک مورد تقاضای ثبت در تصرف کسی نباشد، درخواست ثبت آن از چه کسی پذیرفته می‌شود؟

۱. از هیچ کسی تقاضای ثبت پذیرفته نمی‌شود.
۲. کسی که مدارکی مبنی بر تصرف سابق خود به عنوان مالکیت داشته باشد.
۳. کسی که مدارکی مبنی بر تصرف سابق خود داشته باشد.
۴. کسی که تقاضای وی مقدم بر دیگران باشد.

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است. مستند به تبصره ماده ۱۱ قانون ثبت (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 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 یا بر تصرف کسی که تقاضاکننده، قائم مقام قانونی او محسوب می‌شود داشته باشد.»

۱۰. پایان عملیات مقدماتی ثبت، چه زمانی است؟

۱. زمانی که مهلت اعتراض به ثبت به پایان رسیده باشد یا نسبت به اعتراضات، حکم نهایی صادر شده باشد.
 ۲. زمانی که مهلت اعتراض به ثبت به پایان رسیده باشد.
 ۳. زمانی که صورت مجلس تحدید حدود تنظیم شده باشد.
 ۴. زمانی که ملک در دفتر املاک به نام متقاضی یا قائم مقام وی به ثبت رسیده باشد.
- ✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است. خاتمه عملیات مقدماتی ثبت، زمانی است که بعد از تحدید حدود، سپری شدن مدت اعتراض و در صورت اعتراض، حکم نهایی صادر شده باشد.

سوالات آزمون سردفتری ۱۴۰۱

حقوق ثبت (شامل آیین نامه‌ها، قانون حدنگار و کاداستر و مجموعه بخش نامه‌های ثبتی)

۱. در صورتی که یکی از وراثت متوفی صغیر باشد و قبل از صدور گواهی حصر وراثت، برای دریافت درآمد یا پرداخت دیون یا هزینه‌های ضروری، اقدام فوری لازم باشد، تنظیم سند مؤکول به موافقت کدام مرجع است؟

۱. رئیس دادگستری محل
۲. دادستان محل یا دادستان مرکز استان
۳. رئیس کل دادگستری استان مربوط
۴. شورای حل اختلاف شهرستان مربوط

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است. با استناد به ماده ۴۹ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مورخ ۱۴۰۰/۱/۱۰ رئیس قوه قضاییه: «در صورتی که یکی از وراثت متوفی صغیر باشد و قبل از صدور گواهی حصر وراثت، برای دریافت درآمد و یا پرداخت دیون و یا هزینه‌های ضروری، اقدام فوری لازم باشد، پس از موافقت دادستان محل یا دادستان مرکز استان، تنظیم سند منوط به صدور گواهی وراثت نیست.»

۲. نسبت به ملکی، سند مالکیت معارض مؤخرالصدور صادر شده است. برای تنظیم سند انتقال چنین ملکی سردفتر اسناد رسمی چه مواردی را باید رعایت کند؟

۱. تنظیم سند انتقال، مؤکول به موافقت رسمی دارنده سند مالکیت مؤخرالصدور است.
۲. قبل از تعیین تکلیف نهایی از طریق مراجع قضایی، مجاز به تنظیم سند نیست.

۳. قبل از صدور رأی شورای عالی ثبت، مجاز به تنظیم هیچ گونه سندی نیست.

۴. مجاز به تنظیم سند انتقال است و در نهایت باید مراتب صدور سند مالکیت معارض را در سند تنظیمی قید کند.

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است. مستند به ماده ۴ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض: «دارنده سند مالکیت مقدم قبل از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه می‌تواند نسبت به مورد سند مالکیت معامله کند ولی دفاتر اسناد رسمی مکلف‌اند در متن سند قید کنند نسبت به مورد معامله سند معارض صادر شده و مادام که تکلیف نهایی طبق این قانون معلوم نشده به خریدار، سند مالکیت جدید داده نخواهد شد و همین حکم نسبت به انتقالات بعدی هم جاری است»

۳. با توجه به مقررات تملک آپارتمان‌ها، سهم هر یک از مالکین واحدها از قسمت‌های مشاعی، به چه نسبت است؟

۱. بر اساس ارزش روز مساحت‌های اختصاصی تعیین می‌شود.

۲. سهم هر آپارتمان از مشاعات، به نسبت مساحت قسمت‌های اختصاصی آپارتمان خریداری شده است.

۳. منحصرأ به نسبت مساحت آپارتمان خریداری شده است، هر چند در سند انتقال قید نشده باشد.

۴. مطابق مصوبات هیأت مدیره ساختمان است.

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است. مطابق ماده ۱۰ قانون تملک آپارتمان‌ها: «هر کس آپارتمانی را خریداری می‌نماید به نسبت مساحت قسمت اختصاصی خریداری خود در زمینی که ساختمان روی آن بنا شده یا اختصاص به ساختمان دارد مشاعاً سهم می‌گردد مگر آن که مالکیت زمین مزبور به علت وقف یا خالصه بودن یا علل دیگر متعلق به غیر باشد که در این صورت باید اجور آن را به همان نسبت به پردازد مخارج مربوط به محافظت ملک و جلوگیری از انهدام و اداره و استفاده از اموال و قسمت‌های مشترک و به طور کلی مخارجی که جنبه مشترک دارد و یا به علت طبع ساختمان یا تأسیسات آن اقتضا دارد یک‌جا انجام شود نیز باید به تناسب حصه هر مالک به ترتیبی که در آیین‌نامه ذکر خواهد شد پرداخت شود هر چند آن مالک از استفاده از آنچه که مخارج برای آن است صرف‌نظر نماید.»

۴. شخصی قبل از سال ۱۳۴۶ فوت کرده است، وراثت وی قصد انتقال مال غیر منقول مورث خود را دارند، کدام مورد در خصوص اخذ گواهی مالیات بر ارث، صحیح است؟

۱. سردفتر اسناد رسمی موظف است قبل از تنظیم سند، مراتب را از اداره کل ثبت استان مربوط کسب تکلیف کند.

۲. مطابق مقررات قانون مالیات‌های مستقیم، اخذ گواهی واریز مالیات بر ارث الزامی است.

۳. نیاز به اخذ گواهی واریز مالیات بر ارث نیست.

۴. چنانچه حوزه مالیاتی مربوط گواهی کند که نیاز به پرداخت مالیات بر ارث نیست، ثبت سند بلامانع است.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است. چون شخص متوفی در سال ۱۳۴۶ و قبل از تصویب قانون مالیات‌های مستقیم فوت نموده است، نیاز به اخذ گواهی واریز مالیات بر ارث نیست. مستند به تبصره ۱ ماده ۱۷ قانون مالیات‌های مستقیم: «محاسبه و اخذ مالیات بر ارث در مورد متوفیان قبل از لازم‌الاجراء شدن این قانون (۱۳۵۹/۱/۱) اعم از اینکه پرونده مالیاتی برای آنها تشکیل شده یا نشده باشد، مشمول حکم این ماده نخواهد بود.»

۵. هنگام ثبت اقرارنامه زوجیت در دفاتر اسناد رسمی، رعایت چه مواردی ضروری است؟

۱. اصولاً سردفتر اسناد رسمی، حق تنظیم این گونه اسناد را ندارد.

۲. در هر سنی، با موافقت ولی زوجه، امکان تنظیم اقرارنامه زوجیت وجود دارد.

۳. سن زوج کمتر از بیست سال و زوجه کمتر از هجده سال نباشد و احراز اینکه در قید زوجیت دیگری نباشد.

۴. زوجین به سن بلوغ شرعی رسیده باشد.

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است. مطابق بند ۱۷۱ بخش‌نامه‌های ثبتی شرایط تنظیم اقرارنامه زوجیت: «با توجه به مقررات قانونی، هرگاه شناسنامه زوج و مدارک تسلیمی دیگر دلالت کند که زوج همسر دیگری ندارد و این معنی مورد تأیید زوجه هم قرر گیرد ثبت اقرارنامه رسمی طبق ماده ۶۸ اصلاحی مصوب سال ۱۳۵۰/۱۲/۲۳ آیین‌نامه قانون ثبت احوال بلاشکال است و باید در متن سند اعتراف طرفین به اینکه زوج همسر دیگر ندارد نیز تصریح و قید گردد.»

۶. چنانچه حق کسب و پیشه و تجارت محل کار، قهراً به ورثه منتقل شود و بعضی از ورثه، قصد انتقال حق مزبور را به یک یا چند نفر از ورثه داشته باشند، تکلیف سردفتر اسناد رسمی در رعایت حق موجر، چگونه است؟

۱. نیاز به موافقت موجر نیست.

۲. چنانچه موجر بیش از یک نفر باشد، موافقت آنان الزامی است.

۳. چنانچه متصالح بیش از یک نفر باشد، نیاز به موافقت موجر است.

۴. موافقت موجر الزامی است.

- ✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است. مستند به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ و بخش‌نامه‌های ثبتی
۷. اگر ملکی بین دو نفر مشاع و مشترک باشد و یکی از شرکاء، قصد فروش رسمی قدرالسهم مالکیت خود را به غیر داشته باشد، تکلیف سردفتر اسناد رسمی در خصوص رعایت حق اخذ به شفعه چیست؟
۱. حضور شریک ملک و موافقت او الزامی است.
 ۲. اصولاً در این گونه موارد، حق شفعه وجود ندارد.
 ۳. موافقت عادی شریک ملک برای انتقال کافی است.
 ۴. نیاز به کسب موافقت شریک دیگر نیست.
- ✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است. مطابق قانون مدنی و قانون ثبت در اخذ به شفعه تکلیفی برای سردفتر نیست. در نقل و انتقال این ملک مشاع و مشترک نیازی به کسب موافقت شریک دیگر نیست.
۸. چنانچه در مبیعه‌نامه تنظیمی بین فروشنده و خریدار، روز مراجعه به دفتر اسناد رسمی جهت تنظیم سند انتقال مصادف با روز تعطیل باشد، تکلیف سردفتر اسناد رسمی برای ثبت حضور هر یک از طرفین، جهت انجام معامله چیست؟
۱. تکلیفی در این مورد ندارد.
 ۲. آخرین روز قبل از تعطیل
 ۳. اولین روز بعد از تعطیل
 ۴. مؤکول به کسب اجازه از اداره کل ثبت اسناد و املاک استان مربوط است.
- ✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است. قواعدی که در خصوص مواعد قضایی هست در امور ثبتی نیز باید رعایت شود.
۹. چنانچه در عملیات تفکیکی اشتباهی رخ داده باشد و این اشتباه منتج به انتقال رسمی یا ثبت در دفتر املاک یا دفتر الکترونیک شده باشد، رفع اشکال و اشتباه، در صلاحیت کدام یک از موارد زیر است؟
۱. شورای عالی ثبت
 ۲. هیأت نظارت استان مربوط
 ۳. دیوان عدالت اداری
 ۴. مراجع ذیصلاح قضایی
- ✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است. مستند به بند ۶ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸): «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.»
۱۰. در انتشار کدام یک از آگهی‌های ثبتی زیر، تقاضاکننده و مجاورین احضار می‌شوند؟
۱. نوبتی
 ۲. فقدان سند مالکیت
 ۳. مزایده اموال غیرمنقول
 ۴. تحدید حدود
- ✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است. مطابق ماده ۱۴ قانون ثبت: «... تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین، برای روز تحدید حدود به وسیله اعلان احضار می‌شوند. این اعلان لااقل بیست روز قبل از تحدید حدود یک‌مرتبه در جراید منتشر می‌شود.»
۱۱. اعضای هیأت قانون موضوع تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی نسبت به املاک واقع در محدوده قانونی شهرها، چه اشخاصی هستند؟
۱. یک قاضی منتخب رئیس قوه قضاییه - رئیس اداره ثبت یا قائم‌مقام وی - رئیس اداره راه و شهرسازی یا قائم‌مقام وی
 ۲. یک قاضی منتخب رئیس قوه قضاییه - رئیس اداره ثبت یا قائم‌مقام وی - رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم‌مقام وی
 ۳. دو نفر قاضی منتخب رئیس قوه قضاییه - رئیس اداره ثبت محل یا قائم‌مقام وی
 ۴. یک نفر قاضی منتخب رئیس قوه قضاییه - رئیس اداره ثبت محل یا قائم‌مقام وی - یک نفر کارشناس ارشد ثبت منتخب مدیرکل ثبت استان
- ✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است. به موجب ماده ۱ قانون تعیین تکلیف اراضی فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰: «به منظور صدور اسناد مالکیت ساختمان‌های احداث شده بر روی اراضی با سابقه ثبتی که منشأ تصرفات متصرفان نیز قانونی است و همچنین صدور اسناد مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغاتی که شرایط فوق را دارند لکن به علت وجود حداقل یکی از موارد زیر، صدور سند مالکیت مفروزی از طریق قوانین جاری برای آنها میسر نمی‌باشد، در هر حوزه ثبتی هیأت یا هیأت‌های حل اختلاف که در این قانون هیأت نامیده می‌شود با حضور یک قاضی به

انتخاب رئیس قوه قضائیه، رئیس اداره ثبت یا قائم مقام وی و حسب مورد رئیس اداره راه و شهرسازی یا رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم مقام آنان تشکیل می‌گردد. هیأت مذکور با بررسی مدارک و دلایل ارائه شده و در صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و جلب نظر کارشناس مبادرت به صدور رأی می‌کند.»

۱۲. ملک مجهول المالك از نظر مقررات ثبت چه ملکی است و سردفتر اسناد رسمی مجاز به تنظیم و ثبت سند انتقال این گونه املاک می‌باشد یا خیر؟

۱. اظهارنامه ثبتی آن، در موعد مقرر آن برگشته است - خیر، نسبت به آن نمی‌توان سند رسمی تنظیم کرد.
 ۲. با اذن حاکم یا مأذون از قبل او به مصرف فقرا می‌رسد - بلی، تنظیم سند رسمی نسبت به آن بلا اشکال است.
 ۳. نسبت به اصل و حدود آن در موعد مقرر قانونی اعتراض شده است - خیر، تنظیم سند رسمی نسبت به آن مقدور نیست.
 ۴. اولین آگهی نوبتی آن منتشر شده است - خیر، انجام معامله نسبت به آن مقدور نیست.
- ✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است. از نظر حقوق ثبت، ملک مجهول المالك، ملک غیر منقولی است که ظرف مهلت مقرر نسبت به آن درخواست ثبت نشده باشد (اظهارنامه تنظیم نگردیده یا اظهارنامه آن برگشت نشده باشد) هر چند مالک آن معلوم و مشخص باشد.
- ## ۱۳. در خصوص ملکی، اداره ثبت اسناد و املاک آگهی فقدان سند مالکیت منتشر کرده است. اگر شخصی نسبت به آگهی مزبور معترض باشد، به ترتیب چه مدت پس از انتشار آگهی و با ارائه چه مستنداتی می‌تواند مانع صدور سند مالکیت المثنی شود؟

۱. بیست روز - تسلیم اعتراض کتبی
 ۲. یک ماه - اصل سند مالکیت یا سند معامله
 ۳. ده روز - اصل سند مالکیت یا سند معامله
 ۴. پانزده روز - تسلیم اعتراض کتبی
- ✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است. مطابق ماده ۱۲۰ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸): «در مواردی که مالک به علت از بین رفتن یا گم شدن سند مالکیت، تقاضای صدور المثنی سند مالکیت می‌نماید بایستی طریق از بین رفتن یا گم شدن سند را کتباً به اداره ثبت محل اعلام و استشهادیه‌ای (که نمونه آن را سازمان ثبت اسناد و املاک کشور چاپ نموده و دو برگ برای تنظیم و تکمیل به درخواست کننده داده می‌شود)، مبنی بر شهادت و اظهار اطلاع حداقل سه نفر که هویت و امضای آنها به گواهی یک نفر از شهود مذکور رسیده و هویت و امضای نامبرده به گواهی نیروی انتظامی محل یا یکی از دفاتر اسناد رسمی رسیده باشد ضمیمه نماید. اداره ثبت پس از وصول درخواست نامه و برگ استشهاد باید نخست آن را ثبت و در دفتر املاک منعکس کند و سپس مراتب را طی بخشنامه‌ای به دفتر اسناد رسمی اعلام کند و در محل‌هایی که از رایانه استفاده می‌شود صدور بخشنامه مزبور ضرورت نداشته و بایستی موضوع را به متصدی رایانه ابلاغ نمایند و پس از آن به هزینه درخواست کننده مراتب را یک نوبت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار یا یکی از روزنامه‌هایی که آگهی‌های ثبتی در آن درج می‌شود آگهی کند. در صورتی که تا ده روز از تاریخ انتشار آگهی، اعتراضی نرسیده یا در صورت اعتراض، اصل سند مالکیت یا سند معامله ارائه نشده باشد. اداره ثبت اقدام به صدور المثنی سند مالکیت خواهد نمود و در مواردی هم که مندرجات صفحه یا صفحات سند مالکیت مفقود گردیده می‌بایست المثنی صادر گردد.»

۱۴. در مواردی که سند مالکیت موجود، با اطلاعات و نقشه‌های حدنگار (کاداستر) مغایرت داشته باشد و این امر ناشی از اشتباهات ثبتی باشد و خللی به حقوق مجاورین وارد نکند، تعیین تکلیف با کدام مرجع است؟

۱. شورای عالی ثبت در قسمت املاک
 ۲. مدیر کل ثبت استان
 ۳. رئیس واحد ثبتی
 ۴. هیأت نظارت ثبت استان
- ✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است. مستند به ماده ۱۳ قانون حدنگار مصوب ۱۳۹۳: «در مواردی که اسناد مالکیت موجود با اطلاعات و نقشه‌های حدنگار مغایرت داشته و این امر ناشی از اشتباهات ثبتی باشد و خللی به حقوق هم‌جواران وارد نکند هیأت نظارت ثبت استان (موضوع ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک) با رعایت موازین قانونی و با أخذ توضیح از ذی‌نفع و دستگاه‌های اجرائی ذی‌ربط و مجری طرح حدنگار (کاداستر) در شهرستان مربوط، نسبت به موضوع رسیدگی و مبادرت به صدور رأی می‌نماید. رأی صادر شده قطعی است.»

۱۵. در اجرای قانون حدنگار (کاداستر)، هرگاه بین مالکین مجاور در مورد مساحت و حدود و حقوق املاک اختلاف باشد و با یکدیگر به توافق نرسند، صدور سند مالکیت حدنگار، موکول به کدام مورد است؟

۱. صدور رأی قطعی از دیوان عدالت اداری
۲. وصول حکم قطعی مرجع صالح

۳. صدور رأی هیأت نظارت

۴. صدور رأی شورای عالی ثبت در قسمت املاک

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است. مستند به تبصره ۳ ماده ۱۴ قانون حدنگار مصوب ۱۳۹۳: «در مواردی که برای ملک، معارضی وجود داشته یا بین مالکان مجاور در مورد مساحت، حدود و حقوق املاک اختلاف باشد و با یکدیگر به توافق نرسند، صدور سند مالکیت حدنگار تا وصول حکم قطعی مرجع صالح، متوقف می‌شود.»

قانون دفاتر اسناد رسمی و آیین‌نامه مربوط

۱. در مواردی که محاکم دادگستری رأی بر بی‌اعتباری سند رسمی صادر می‌کنند و مراتب به طریق مقتضی به دفترخانه تنظیم‌کننده سند اعلام می‌شود، به ترتیب سردفتر پس از وصول کدام حکم، باید مراتب را در سوابق ثبت سند منعکس و امضا نماید؟

۱. بدوی

۲. نهایی

۳. صادره توسط ثبت محل

۴. قطعی

✓ پاسخ: گزینه «۲» طبق پاسخنامه منتشره گزینه صحیح دانسته شده است اما گزینه ۱ نیز می‌تواند گزینه صحیح باشد. مستند به ماده ۷۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران: «محاکم دادگستری مکلفند در هر مورد که رأی بر بی‌اعتباری سند رسمی صادر می‌کنند مراتب را به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اعلام کنند. هر گاه موضوع سندی که ابطال شده، ملک باشد مفاد حکم در ملاحظات ثبت دفتر اسناد رسمی توسط سردفتر منعکس خواهد شد. ولی هر گونه اقدام نسبت به دفتر املاک و سند مالکیت موکول به صدور حکم نهایی و اعلام آن به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور خواهد بود. در صورتی که بی‌اعتباری سند ناشی از تخلف سردفتر یا دفتریار از قوانین و مقررات باشد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور جهت تعقیب انتظامی او اقدام خواهد کرد.»

۲. در سیستم ثبت آنی در دفاتر اسناد رسمی، هنگام امضای سند معامله، چه جمله‌ای باید از طرفین متعاملین در زیر نسخه پشتیبان قید شود؟

۱. برای افراد باسواد، فقط امضای سند کافی است.

۲. ثبت با سند برابر است.

۳. از مفاد سند مطلع شدم

۴. اصولاً پس از شناسایی اثر انگشت طرفین معامله توسط سیستم نیازی به اقدام خاصی نیست.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است. مطابق بند «ب» ماده ۳۴ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران (اصلاحی مورخ ۱۴۰۲/۳/۲۴) رئیس قوه قضاییه: «سردفتر در محل دفترخانه و هم‌زمان با اخذ امضای هریک از اصحاب سند در نسخه پشتیبان مکلف است اقدامات زیر را معمول دارد: ... ب (اصلاحی ۱۴۰۲/۳/۲۴) مفاد اسناد را به طرف یا طرفین معامله حین امضا اسناد تفهیم نماید و مراتب را ذیل نسخه پشتیبان با قید عبارت: «از مفاد سند مطلع شدم» درج و به امضای آنها برساند.»

۳. چه اشخاصی را می‌توان به سردفتری اسناد رسمی تعیین کرد؟

۱. دارا بودن هر مدرک کارشناسی، به شرط داشتن سه سال سابقه دفتریاری اول

۲. دفتریارانی که دارای مدرک کاردانی باشند، به شرط داشتن ۵ سال سابقه دفتریاری دوم.

۳. دفتریارانی که دارای دیپلم کامل متوسطه باشند، به شرط داشتن ۵ سال سابقه دفتریاری اول.

۴. دارا بودن هر مدرک کارشناسی، به شرط داشتن سه سال سابقه دفتریاری.

✓ پاسخ: گزینه «۴» مطابق بند ۳ ماده ۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران که اشعار داشته «اشخاص زیر را می‌توان به سردفتری دفترخانه اسناد رسمی تعیین نمود: ... ۳- سایر لیسانسیه‌ها به شرط داشتن سه سال سابقه دفتریاری» صحیح است. گزینه ۱ چون قید «اول» را به «دفتریاری» اضافه نموده است نادرست می‌باشد. گزینه ۲ چون داشتن مدرک کاردانی و همین‌طور ۵ سال سابقه برای دفتریاران در بندهای ماده یادشده اشاره نگردیده است ناصواب است. گزینه ۳ نیز چون داشتن ۷ سال سابقه دفتریاری اول برای دارندگان مدرک دیپلم کامل متوسطه لازم است نادرست می‌باشد.

۴. کدام یک از مشاغل زیر، منافی شغل سردفتری و دفتریاری، دفترخانه اسناد رسمی است؟

۱. نمایندگی مجلس

۲. عضویت در هیأت مدیره شرکت‌های تجاری

۳. تدریس در دانشگاه‌ها و مؤسسات آموزشی عالی با اجازه قوه قضاییه

۴. شهرداری انتخابی

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است. به موجب بند «۳» ماده ۱۵ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران: «مشاغل زیر منافی شغل سردفتری و دفتریاری است: ... ۳- عضویت در هیأت مدیره و مدیریت عامل شرکت‌های تجاری و بانک‌ها و یا مؤسسات بیمه و مؤسسات دولتی و یا وابسته به دولت.»

۵. کدام یک از اقدامات زیر توسط سردفتر، جعل در اسناد رسمی محسوب می‌شود؟

۱. بدون اخذ حقوق دولتی، مبادرت به تنظیم ثبت و امضای سند کرده باشد.

۲. اسناد انتقالی را با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده ثبت کند.

۳. پس از ثبت سند، از امضای سند انتقال خودداری کند.

۴. پس از امضای متعاملین و سردفتر، سند معامله به امضای دفتریار نرسیده باشد.

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است. مطابق ماده ۱۰۰ قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰: «هر یک از مستخدمین و اجزاء ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر رسمی عامداً یکی از جرم‌های ذیل را مرتکب شود جاعل در اسناد رسمی محسوب و به مجازاتی که برای جعل و تزویر اسناد رسمی مقرر است محکوم خواهد شد: ... سادساً - اسناد انتقالی را با علم به عدم مالکیت انتقال دهند ثبت کند.»

۶. سردفتر اسناد رسمی در هنگام تصدیق صحت امضا، موظف به رعایت کدام موارد زیر است؟

۱. امضاکننده متن بی سواد نباشد و همراه خود یک نفر معتمد داشته باشد.

۲. امضاکننده متن کور یا کر یا گنگ نباشد و سواد خواندن و نوشتن داشته باشد.

۳. تصویر متن گواهی شده را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد، اسکن و در سامانه مزبور نگهداری کند.

۴. امضاکننده متن ممنوع معامله نباشد.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است. مستند به ماده ۳۷ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مورخ ۱۴۰۰/۱/۱۰ رئیس قوه قضاییه: «سردفتر در هنگام تصدیق صحت امضا، موظف است مقررات مواد ۶۴ و ۶۶ و ۶۷ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ را نیز رعایت نماید؛ و تصویر گواهی شده را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد اسکن و در سامانه مذکور نگهداری نماید.»

۷. آرای وحدت رویه کانون سردفتران و دفتریاران در جهت اجرای مقررات و نظامات در دفاتر اسناد رسمی، با تأیید کدام مرجع زیر قابل اجرا است؟

۱. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

۲. شورای عالی ثبت در قسمت اسناد

۳. اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

۴. رئیس قوه قضاییه

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است. مطابق بند «۲» ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران: «وظایف کانون به شرح زیر است: ... ۲- ایجاد وحدت رویه در جهت اجرای مقررات و نظامات در دفاتر اسناد رسمی با تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.»

۸. در کدام مورد، سردفتر و دفتریار موظف است از تنظیم و ثبت اسناد مراجعین خودداری کند؟

۱. در پاسخ استعلام صادر از ثبت محل، قید شده باشد که به تقاضای ثبت ملک، اعتراض شده است.

۲. مفاد و مدلول سند، مخالف به قوانین و مقررات موضوعه و نظم و عمومی یا اخلاق حسنه باشد.

۳. مدت اعتبار پایان کار صادره برای ملک مورد معامله منقضی شده باشد.

۴. در پاسخ استعلام صادره از ثبت قید شده باشد که نسبت به ملک فروشنده، سند مالکیت معارض مؤخرالصدور صادر شده است.

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است. به موجب ماده ۶۰ قانون ثبت اسناد و املاک: «مسئول دفتر ثبت نباید اسناد راجع به معاملاتی را که مدلول آن، مخالفت صریح با قوانین موضوعه مملکتی داشته باشد ثبت نماید.»

۹. ملکی در جریان ثبت است. در موقع تنظیم سند انتقال، سردفتر اسناد رسمی مکلف به قید کدام موارد زیر، در سند تنظیمی است؟

۱. باید شماره پلاک، حدود و فواصل ملک مورد معامله را در سند قید کند.

۲. در سند تنظیمی قید کند که پرداخت حق الثبت تنظیم سند با خریدار است.

۳. باید در سند قید کند که مسئولیت انجام معامله از هر جهت، فقط به عهده خریدار است.

۴. الزاماً باید شماره پلاک‌های مجاور را در سند قید کند.

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است. مستند به ماده ۴۰ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مورخ ۱۴۰۰/۱/۱۰ رئیس قوه قضاییه: «در تنظیم اسناد معاملات املاک در جریان ثبت باید شماره پلاک، حدود و فواصل ملک مورد معامله و در مورد املاک ثبت‌شده مشخصات سند مالکیت، قید گردد.»

۱۰. آیا می‌توان سند انتقال غیرمنقول به عنوان خریدار، برای تبعه ایرانی که ترک تابعیت کرده است، تنظیم کرد؟

۱. بلی، تنظیم سند با کسب موافقت وزارت امور خارجه بلامانع است.

۲. بلی، تنظیم سند با کسب موافقت از وزارت کشور بلااشکال است.

۳. خیر، اساساً وی حق خریداری اموال غیرمنقول در ایران را ندارد.

۴. بلی، تنظیم سند با کسب موافقت از دولتی که به تابعیت آن دولت درآمده است، بلامانع است.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است. مطابق ماده ۵۱ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مورخ ۱۴۰۰/۱/۱۰ رئیس قوه قضاییه: «تنظیم و ثبت اسناد معاملات غیرمنقول برای اتباع ایران که ترک تابعیت نموده‌اند و مطابق قانون حق خرید اموال غیرمنقول در ایران را ندارند، ممنوع است.»

۱۱. در صورتی که شخص بیمار، قصد تنظیم سند داشته باشد و قادر به حضور در محل دفترخانه نباشد، سردفتر اسناد رسمی با مجوز کدام مرجع قانونی، مجاز به تنظیم سند در خارج از محل دفترخانه است؟

۱. با ارائه گواهی پزشکی معتبر و دو نفر معرّف

۲. با حضور نماینده دادستان عمومی و انقلاب محل

۳. با ارائه گواهی پزشکی معتبر و با حضور نماینده ثبت محل

۴. با حضور نماینده رئیس دادگستری محل

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است. ماده ۴۲ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مورخ ۱۴۰۰/۱/۱۰ رئیس قوه قضاییه: «تنظیم سند باید صرفاً در محل دفترخانه با حضور اصحاب سند انجام شود. چنانچه یکی از اصحاب سند قادر به حضور در محل دفترخانه نباشد، پس از ارائه گواهی پزشکی معتبر مبنی بر بیماری و عدم امکان حضور وی در دفترخانه، تنظیم سند و ثبت آن در حضور نماینده دادستان عمومی و انقلاب محل انجام می‌شود»

۱۲. مرجع رفع مشکلات دفاتر اسناد رسمی قبل از تنظیم سند، کدام مرجع است؟

۱. معاونت امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

۲. هیأت نظارت ثبت استان مربوط

۳. رئیس ثبت محل

۴. اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است. به موجب بند ۱۸ ماده ۳ آیین‌نامه اجرایی رسیدگی به اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی و مواد متفرقه مصوب ۱۶ اردیبهشت ۱۳۵۲ وزارت دادگستری: «مرجع رفع مشکلات دفاتر اسناد رسمی قبل از تنظیم اسناد، اداره امور اسناد ثبت کل (معاونت امور اسناد سازمان ثبت) خواهد بود.»

۱۳. مسؤول دفتر اسناد رسمی در هویت متعاملین یا طرفی که تعهد می‌کند، تردید دارد. وی برای ثبت سند چگونه باید عمل کند؟

۱. متعاملین، هویت یکدیگر را تصدیق کنند.

۲. هر یک از متعاملین، شخصی را به عنوان معتمد خود معرفی کند.

۳. دو نفر از اشخاص معروف و معتمد، حضوراً هویت آنان را تصدیق کنند.

۴. از ثبت سند خودداری کند.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است. مطابق ماده ۵۰ قانون ثبت: «هرگاه مسؤول 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 مسؤول دفتر مراتب را در دفتر، ثبت و به امضای شهود رسانیده و این نکته را در خود اسناد قید نماید.»

۱۴. سردفتر اسناد رسمی، پس از تنظیم سند نسبت به املاک در چه مواردی، مکلف به ارسال خلاصه معامله به اداره ثبت محل است؟

۱. فقط برای تنظیم اسناد هبه و صلح با حفظ منافع و وجود حق فسخ برای مصالح

۲. منحصرأً برای انتقال تمام یا قسمتی از ملک
۳. منحصرأً برای معاملات با حق استرداد
۴. در موقع انتقال تمام یا قسمتی از ملک یا واگذاری حق نسبت به عین یا منافع برای مدتی بیش از ۳ سال.
- ✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است. به موجب ماده ۲۶ قانون ثبت: «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»
۱۵. هرگاه در طرز تنظیم سند و تطبیق مفاد آن با قوانین، اشکال یا اشتباهی پیش آید، رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم، با کدام مرجع است؟
۱. هیأت نظارت
۲. اداره کل ثبت استان مربوط
۳. اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت
۴. رئیس ثبت محل
- ✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است. مستند به بند ۷ ماده ۲۵ قانون ثبت اصلاحی ۱۳۵۱: «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.»

سوالات حقوق ثبت آزمون مرکز وکلای قوه قضاییه ۱۴۰۱

۱. املاک مجهول المالك در حقوق ثبت کدام است؟
۱. املاکی که اظهارنامه تقاضای ثبت آن در مهلت مقرر به واحد ثبتی داده نشده است.
۲. املاکی که در اختیار ولی فقیه قرار دارد.
۳. املاکی که مالک آن مشخص نمی‌باشد.
۴. املاکی که مالک آن تقاضای سند مالکیت ننموده باشد.
- ✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.
۲. مرجع اعتراض نسبت به آرای هیأت نظارت ثبت استان کجاست؟
۱. دادگاه تجدیدنظر استان
۲. دادگاه عمومی حقوقی شهرستان محل وقوع ملک
۳. شورای عالی ثبت
۴. دیوان عالی کشور
- ✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.
۳. مرجع رسیدگی به اعتراض نسبت به دستور رئیس ثبت در خصوص اجرای اسناد لازم الاجرا کجاست؟
۱. هیأت نظارت ثبت استان
۲. شورای عالی ثبت
۳. دادگاه عمومی حقوقی شهرستان ثبت محل
۴. دادگاه تجدیدنظر استان
- ✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.
۴. تشخیص اسناد مالکیت معارض با چه مرجعی است؟
۱. هیأت نظارت ثبت استان
۲. شورای عالی ثبت (قسمت اسناد)
۳. دادگاه عمومی حقوقی شهرستان محل وقوع ملک
۴. دادگاه تجدیدنظر استان
- ✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.
۵. فاصله بین انتشار نوبت اول آگهی نوبتی با نوبت دوم چند روز است؟
۱. ۳۰ روز
۲. ۶۰ روز

۳. ۹۰ روز

۴. ۱۲۰ روز

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۶. در اصطلاح ثبتی املاک جاری به چه املاکی اطلاق می‌گردد؟

۱. ملکی که نسبت به آن درخواست ثبت نشده است.

۲. ملکی که در جریان رسیدگی در مرجع قضایی است.

۳. ملکی که نسبت به آن تقاضای ثبت شده، ولی عملیات مقدماتی خاتمه نیافته است.

۴. ملکی که مالک آن مشخص آن نمی‌باشد.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۷. کدام دسته از اراضی از شمول قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد رسمی خارج‌اند؟

۱. اراضی دولتی - عمومی - اوقاف - شهرداری - منابع طبیعی

۲. اراضی دولتی - عمومی - منابع طبیعی - موات

۳. اراضی دولتی - شهرداری - اوقاف - منابع طبیعی - ملی

۴. اراضی دولتی - عمومی - شهرداری - منابع طبیعی - موات

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۸. چه زمان ملک در دفتر املاک ثبت می‌شود؟

۱. با تنظیم صورت‌مجلس تحدید حدود

۲. پس از اتمام عملیات نهایی ثبت

۳. پس از تحدید حدود

۴. پس از انجام عملیات مقدماتی ثبت

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۹. در صورتی که وقوع اشتباه در جریان عملیات مقدماتی ثبت، قبل از ثبت ملک در دفتر املاک کشف شود، مرجع اصلاح اشتباه مذکور کدام است؟

۱. هیأت نظارت

۲. شورای عالی ثبت

۳. اداره ثبت محل

۴. دادگاه عمومی حقوقی محل

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۱۰. ترکیب هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۱ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی:

۱. قاضی دادگستری - رئیس اداره ثبت - رئیس اداره راه و شهرسازی

۲. قاضی دادگستری - رئیس اداره ثبت یا قائم‌مقام او - رئیس بنیاد مسکن

۳. قاضی دادگستری - رئیس اداره ثبت یا قائم‌مقام او - رئیس اداره جهاد کشاورزی

۴. قاضی دادگستری - رئیس اداره ثبت - رئیس اداره راه و شهرسازی یا اداره جهاد کشاورزی حسب مورد

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

سوالات حقوق ثبت آزمون مرکز وکلای قوه قضاییه ۱۴۰۰

۱. شروط معنونه در قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبت اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی کدام است؟

۱. ملک محصور و اختلاف در تصرف وجود نداشته باشد.

۲. ملک مفروز و منشأ تصرفات متقاضی قانونی باشد.

۳. عملیات مقدماتی ثبت ملک خاتمه یافته و معارض نداشته باشد.

۴. ملک دارای سابقه ثبتی و منشأ تصرفات قانونی باشد.

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۲. مبدأ طرح دعوی اعتراض به تحدید حدود، کدام است؟

۱. ظرف ۲۰ روز از تاریخ تقدیم اعتراض به اداره ثبت محل

۲. ظرف ۲۰ روز از تاریخ تنظیم صورت جلسه تحدید حدود

۳. ظرف یک ماه از تاریخ تقدیم اعتراض به مرجع ثبتی

۴. ظرف یک ماه از تاریخ تنظیم صورت جلسه تحدید حدود

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۳. مرجع صالح برای رسیدگی به دعاوی ناشی از دستور اجرای اسناد رسمی، کدام است؟

۱. دادگاه محل صدور دستور اجرا

۲. هیئت نظارت ثبت استان

۳. رئیس اداره ثبت محل

۴. رئیس اداره اجرای ثبت

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۴. زهرا و علی در یک قطعه زمین که آگهی‌های نوبتی آن صادر شده است، بالمناصفه شریک هستند. بنا به دلایلی، زهرا قصد

افراز سهم خود را دارد. مرجع صالح، کدام است؟

۱. دادگاه عمومی حقوقی محل وقوع ملک

۲. اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک

۳. هیئت نظارت

۴. شورای عالی ثبت

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۵. از جهت نپذیرفتن تقاضای ثبت، بین اشخاص و اداره ثبت اختلافی حادث شده است. مرجع رفع اختلاف، کدام است؟

۱. دادگاه عمومی حقوقی محل وقوع ملک

۲. هیئت نظارت ثبت استان

۳. رئیس اداره ثبت محل وقوع ملک

۴. مدیرکل ثبت استان

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۶. در کدام صورت زیر، اقامه دعوی مانع از جریان عملیات اجرا است؟

۱. دیوان عدالت اداری، قرار توقیف عملیات اجرایی صادر کند.

۲. دیوان عدالت اداری، حکم به ابطال دستور اجرا صادر کند.

۳. دادگاه محل حکم به بطلان دستور اجرا داده یا قرار دایر بر توقیف عملیات اجرایی بدهد.

۴. دادگاه محل دلایل شکایت را قوی بداند و حکم به تعویق عملیات اجرا صادر نماید.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۷. مسئولیت احراز هویت در هنگام تنظیم اسناد رسمی، بر عهده کیست؟

۱. دفتریار اول دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند

۲. دفتریار دوم دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند

۳. سردفتر و دفتریار اول تنظیم کننده سند

۴. سردفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۸. عنوان مجرمانه رفتار سردفتر اسناد رسمی که مبادرت به تنظیم و ثبت سند رسمی بدون حضور اشخاصی که به موجب قانون باید حاضر باشند، نموده است، کدام است؟

۱. تصدیق خلاف واقع

۲. جاعل در اسناد رسمی

۳. کلاهبرداری

۴. خیانت در امانت

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۹. اگر در بین شرکای ملکی صغیر وجود داشته باشد، مرجع صالح برای درخواست افراز کدام است؟

۱. دادگاه عمومی حقوقی محل وقوع ملک

۲. دادگاه ویژه اطفال و نوجوانان محل وقوع ملک

۳. اداره ثبت محل وقوع ملک

۴. شورای حل اختلاف محل وقوع ملک

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۱۰. آگهی مقدماتی ثبت، به ترتیب، چند نوبت و ظرف چند روز منتشر می‌شود؟

۱. سه - ۶۰

۲. دو - ۶۰

۳. سه - ۳۰

۴. دو - ۳۰

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

سوالات حقوق ثبت آزمون مرکز وکلای قوه قضاییه ۱۳۹۹

۱. نحوه ثبت معاملات راجع به اشخاص بی‌سواد، چگونه است؟

۱. حضور یک نفر مطلع باسواد مورد اعتماد شخص بی‌سواد لازم است، مگر بین خود معرفین، شخص باسوادی مورد اعتماد وی باشد.

۲. حضور دو نفر باسواد مورد اعتماد شخص بی‌سواد علاوه بر معرفین لازم است، مگر اینکه دادستان محل حضور یک نفر را کافی بداند.

۳. حضور نماینده معرفی شده توسط اداره ثبت محل، علاوه بر معرفین لازم است.

۴. حضور نماینده معرفی شده توسط دادستان محل، علاوه بر معرفین لازم است.

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۲. چه اشخاصی و ظرف چه مدتی، حق اعتراض به املاکی که تقاضای ثبت شده از تاریخ انتشار آگهی نوبتی را دارند؟

۱. اشخاصی که ملک به نام آنها در دفتر توزیع اظهارنامه معرفی شده - ۲۰ روز از تاریخ انتشار

۲. هر شخصی - ۹۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی

۳. مجاورین - ۶۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی

۴. هر شخصی - ۳۰ روز از تاریخ انتشار آگهی

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۳. در خصوص پلاک ۱۴ فرعی از ۱۸ اصلی، اداره ثبت تصمیم به افراز گرفته و احد از مالکین مشاعی به این تصمیم اعتراض دارد.

مرجع رسیدگی و مدت اعتراض کدام است؟

۱. دادگاه تجدیدنظر محل وقوع ملک - ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ

۲. دادگاه عمومی حقوقی محل وقوع ملک - ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ

۳. دادگاه عمومی حقوقی محل وقوع ملک - ۲۰ روز از تاریخ ابلاغ

۴. هیئت نظارت استان مربوطه - ۲۰ روز از تاریخ الصاق در تابلوی اعلانات

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۴. مرجع رسیدگی به شکایت اشخاص که دستور اجرای اسناد رسمی را مخالف با مفاد سند یا قانون و هر جهت دیگری بدانند، کدام است؟

۱. دیوان عدالت اداری

۲. دادگاه عمومی حقوقی محل اقامت بستانکار

۳. دادگاه عمومی حقوقی محل صادرکننده دستور اجرا

۴. مدیر ثبت نظریه خود را صادر می‌کند و این نظریه ظرف ۱۰ روز قابل رسیدگی در هیئت نظارت است.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۵. هرگاه چند بستانکار علیه یک نفر اجرائیه صادر کنند، حق تقدم از وصول طلب نسبت به مال مورد بازداشت چگونه است؟

۱. آنکه مال به نفع او به تاریخ مقدم بازداشت شده، حق تقدم دارد و چنانچه در یک روز درخواست بازداشت کرده باشند، به نسبت طلب بین آنان تقسیم می‌شود.

۲. آنکه مال به نفع او به تاریخ مقدم بازداشت شده، حق تقدم دارد، مگر اینکه قرارداد خاصی تنظیم شده باشد.

۳. تاریخ بازداشت تأثیری ندارد و مال به نسبت طلب بین بستانکاران تقسیم می‌شود.

۴. بر حسب تشخیص مدیر ثبت، به نسبت طلب بین بستانکاران تقسیم می‌شود.

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۶. آگهی نوبتی املاکی که تقاضای ثبت می‌شوند، چند نوبت منتشر می‌شود و مدت اعتراض به آن، چند روز است؟

۱. یک - ۶۰

۲. سه - ۳۰

۳. یک - ۹۰

۴. دو - ۹۰

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۷. نحوه انتشار آگهی‌های هیئت‌های حل اختلاف قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی و مدت اعتراض به آن، به ترتیب، کدام است؟

۱. دو نوبت آگهی به فاصله ۱۵ روز از طریق روزنامه‌های کثیرالانتشار و محلی و در روستاها علاوه بر انتشار، الصاق آگهی مذکور در محل - دو ماه از تاریخ انتشار آگهی و در روستاها از تاریخ الصاق

۲. الصاق آرای هیئت‌ها در تابلوی اعلانات ثبت محل و در روستاها الصاق در محل شورای اسلامی روستا - در هر دو مورد، دو ماه از تاریخ الصاق

۳. یک نوبت آگهی در روزنامه رسمی و کثیرالانتشار - ۳۰ روز از تاریخ انتشار آگهی

۴. دو نوبت آگهی در روزنامه رسمی - دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۸. نکاتی که در آگهی تحدید حدود املاک باید رعایت شود، کدام است؟

۱. آگهی تحدید حدود یک نوبت منتشر می‌شود و در آن، باید حدود ملک ذکر شود.

۲. آگهی تحدید حدود دو نوبت منتشر شود که نوبت اول انتشار آن، حداقل ۲۰ روز قبل از تحدید حدود باشد.

۳. در انتشار آگهی رعایت ترتیب نمره ضروریست و اعلان حداقل ۲۰ روز قبل از تحدید حدود یک مرتبه در جراید منتشر شود.

۴. در انتشار آگهی رعایت تاریخ پذیرش اظهارنامه ضروریست و اعلان حداقل ۳۰ روز قبل از تحدید حدود یک مرتبه در جراید منتشر شود.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۹. وظیفه هیئت نظارت در خصوص اسناد مالکیت معارض کدام است؟

۱. رسیدگی و تشخیص به تعارض در اسناد مالکیت و صدور رأی بر ابطال یکی از اسناد مالکیت

۲. رسیدگی و تشخیص به تعارض در اسناد مالکیت و صدور رأی بر ابطال سند مالکیت مؤخرالصدور

۳. رسیدگی و تشخیص تعارض، کلاً یا جزئاً، نسبت به اصل ملک و تعیین صحت عملیات ثبتی هریک از اسناد

۴. رسیدگی و تشخیص به تعارض اسناد مالکیت، کلاً یا جزئاً، خواه به اصل ملک و یا حدود و حقوق ارتفاقی

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۱۰. در مقام تحدید حدود املاک، مدت اعتراض مجاورین به حدود و حقوق ارتفاقی املاک کدام است؟

۱. ۲۰ روز از تاریخ الصاق آگهی تحدید حدود در تابلوی اعلانات

۲. ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود

۳. ۶۰ روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود

۴. ۶۰ روز از تاریخ انتشار آگهی تحدید حدود

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

سوالات حقوق ثبت آزمون مرکز وکلای قوه قضاییه ۱۳۹۸

۱. طبق رأی هیأت نظارت، مقرر شده است که آگهی نوبتی تجدید شود. این آگهی چند نوبت منتشر می‌شود و مدت اعتراض به آن چقدر است؟

۱. دو نوبت - شصت روز از تاریخ انتشار اولین آگهی

۲. یک نوبت - سی روز از تاریخ انتشار

۳. یک نوبت - شصت روز از تاریخ انتشار

۴. یک نوبت - تا صدور سند مالکیت

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است. طبق تبصره ۱ ماده ۲۵ قانون ثبت، 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. طبق ماده ۳۴ قانون ثبت، در مورد معاملات رهنی و شرطی در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر در سند بدهی خود را نپردازد، طلبکار از چه مرجعی درخواست صدور اجرائیه می‌کند؟

۱. اداره ثبت محل دفترخانه

۲. اجرای ثبت محل دفترخانه

۳. شورای حل اختلاف

۴. دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است. به استناد ماده ۳۴ قانون ثبت، 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 می‌تواند از طریق صدور اجرائیه وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم‌کننده 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 دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی، با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتبه به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به راهن مسترد می‌نماید.

۳. طبق لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض (مصوب ۱۳۳۳) نحوه رسیدگی دادگاه در خصوص اسناد معارض چگونه است؟

۱. دادگاه به تصرفات هریک رسیدگی می‌کند و سند مالکیتی را که دارنده آن فاقد تصرفات باشد، ابطال می‌کند.

۲. دادگاه پس از رسیدگی به سوابق ثبتی، سند مالکیتی را که تشریفات ثبتی و صدور سند مالکیت آن مؤخر انجام شده است، ابطال می‌کند.

۳. دادگاه پس از رسیدگی، هر یک از اسناد معارضی را که جریان ثبتی آن بر طبق قانون و مقررات انجام نشده است، ابطال می‌کند.

۴. دادگاه پس از رسیدگی، سند مالکیتی را که آگهی‌های نوبتی آن مقدم منتشر شده تشخیص داده و سند مالکیت دیگر را ابطال می‌کند.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است. به استناد بند ۵ ماده ۲۵ قانون ثبت، هرگاه شورای عالی ثبت یا هیأت نظارت تشخیص دادند که در جریان ثبت املاک اشتباه مؤثری واقع شده عملیاتی که در نتیجه آن اشتباه و یا بعد از آن به عمل آمده و یا اشتباه مربوط به آن بوده ابطال و جریان ثبت بر طبق مقررات این قانون تجدید یا تکمیل یا اصلاح می‌گردد؛ اما بنا بر تبصره ماده ۵ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض: «دارنده سند

مالکیت معارض مادام که تکلیف نهایی سند مزبور در دادگاه معلوم نشده حق هیچ گونه معامله نسبت به آن ندارد ولی می‌تواند حقوق متصوره خود را به دیگری انتقال دهد.»

تبصره - «دادگاه پس از رسیدگی‌های لازم هر یک از اسناد معارض را که تشخیص دهد جریان ثبتی آن بر طبق قانون و مقررات صحیحاً انجام شده تعیین و حکم ابطال سند دیگر را خواهد داد.»

۴. در دفاتر اسناد رسمی، گواهی صحت تصدیق امضا، مخصوص کدام اسناد است؟

۱. اسناد عادی غیرمالی
 ۲. اسناد رسمی
 ۳. اسناد عادی و رسمی
 ۴. اسناد مربوط به انتقالات عادی
- ✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است. به استناد بند ۳ ماده ۴۹ قانون ثبت، یکی از وظایف سردفتران تصدیق امضا است. بنابر ماده ۳۶ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران: «سردفتر مجاز به تصدیق صحت امضای نوشته‌های مالی یعنی نوشته‌هایی که در آن به طور منجز پرداخت وجه نقدی از طرف امضاکننده، تعهد یا ضمانت شده و یا آن که موضوع گواهی امضا شده عین یا منفعت مال غیرمنقول و یا سهام شرکت‌های ثبت شده است، نخواهد بود.»

۵. طبق قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷ و رأی وحدت رویه دیوان عالی کشور، مراجع افراز املاک مشاع و صلاحیت هر مرجع کدام است؟

۱. در افراز املاک مشاع، متقاضی اختیار دارد به دادگاه یا اداره ثبت مراجعه کند.
 ۲. افراز املاک مشاعی که قبول تقاضای ثبت شده و بین اشخاص توافق نباشد با ادارات ثبت است و املاکی که اسناد مالکیت شرکا صادر نشده و بین آنها اختلاف باشد با دادگاه است.
 ۳. افراز املاک مشاعی که جریان ثبتی آن خاتمه یافته است و بین شرکا غایب مفقودالاثر و محجور نباشد با اداره ثبت است و بقیه در صلاحیت دادگاه می‌باشد.
 ۴. افراز املاکی که بین مالکین تصرفات مفروزی بوده با اداره ثبت است و املاکی که تصرفات مالکین در محل مشخص نمی‌باشد با دادگاه است.
- ✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است. به استناد رأی وحدت رویه شماره ۵۹/۲۹ مورخ ۱۳۶۰/۱/۱۵: «نظر به اینکه مقنن به لحاظ حفظ حقوق محجورین و غایب مفقودالاثر و رعایت مصلحت آنها طبق قسمت اخیر ماده ۳۱۳ قانون امور حسبی مقرر داشته است که در تقسیم ترکه اگر بین وراث محجور یا غایب باشد تقسیم به توسط نمایندگان آنها در دادگاه به عمل آید و با توجه به ماده ۳۲۶ همین قانون که به موجب آن مقررات قانون امور حسبی راجع به تقسیم ترکه در مورد تقسیم سایر اموال نیز ساری خواهد بود و نظر به اینکه ماده اول قانون افراز و فروش املاک مشاع که قانون عام است و بر طبق آن افراز املاکی که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته است در صلاحیت واحد ثبتی محل شناخته شده علی‌الاصول نسخ ماده ۳۱۳ قانون امور حسبی که قانون خاص است نمی‌باشد» این رأی وحدت رویه ناظر به مواد ۳۱۳ و ۳۲۶ قانون امور حسبی است.

۶. کدام مرجع صلاحیت صدور دستور اجرا نسبت به دیون و تعهدات مندرج در سند نکاح را دارد؟

۱. هریک از دفاتر اسناد رسمی
 ۲. سردفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند ازدواج
 ۳. رئیس اداره ثبت محل وقوع دفتر ازدواج
 ۴. رئیس دایره اجرای ثبت محل وقوع دفترخانه ازدواج
- ✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است. طبق بند «ج» ماده ۲ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی: «درخواست اجراء مفاد اسناد رسمی از مراجع ذیل به عمل می‌آید ... ج - در مورد مهریه و تعهداتی که ضمن ثبت ازدواج و طلاق و رجوع شده نسبت به اموال منقول و سایر تعهدات (به استثنای غیرمنقول) از دفتری که سند را تنظیم کرده است و نسبت به اموال غیرمنقول که در دفتر املاک به ثبت رسیده است از دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند.»

۷. چنانچه آرای هیأت نظارت متناقض یا خلاف قانون صادر شده باشد، نحوه اقدام چگونه است؟

۱. رئیس سازمان ثبت موضوع را به شورای عالی ثبت ارجاع می‌دهد.

۲. مدیرکل ثبت استان موضوع را به شورای عالی ثبت ارجاع می‌دهد.

۳. رئیس سازمان ثبت به موضوع رسیدگی و خود تصمیم مقتضی اتخاذ می‌کند.

۴. هیأت نظارت پس از بررسی و تشخیص تعارض، موضوع را به شورای عالی ثبت ارجاع می‌دهد.

✓ پاسخ گزینه «۱» صحیح است. طبق تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت: «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 مدیرکل 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 اجراء گذارده می‌شود. در مورد ایجاد وحدت رویه نظر شورای عالی ثبت برای هیأت‌های نظارت لازم‌الاتباع خواهد بود.»

۸. در اسناد لازم‌الاجرا، شخصی مدعی است که اموال بازداشت شده جزو مستثنیات دین است. نحوه اقدام برای رسیدگی به شکایت او چگونه است؟

۱. شاکی باید شکایت خود را با ذکر دلیل و ارائه مدارک به مدیرکل ثبت استان تسلیم کند و مدیر کل استان مبادرت به صدور رأی میکند.

۲. شاکی باید با تقدیم دادخواست و ارائه مدارک در دادگاه عمومی حقوقی محل طرح دعوی کند.

۳. شاکی باید شکایت خود را با ذکر دلیل و ارائه مدارک به هیأت نظارت استان تسلیم کند تا هیأت نظارت مبادرت به صدور رأی کند.

۴. شاکی باید شکایت خود را به رئیس ثبت محل تسلیم کند و رأی رئیس اداره ثبت قابل تجدیدنظر در هیأت نظارت است.

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است. ماده ۱۶۹ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی: «عملیات اجرائی بعد از صدور دستور اجرا (مهر اجرا شود) شروع و هر کس (اعم از متعهد سند و هر شخص ذینفع) که از عملیات اجرائی شکایت داشته باشد می‌تواند شکایت خود را با ذکر دلیل و ارائه مدارک به رئیس ثبت محل تسلیم کند و رئیس ثبت مکلف است فوراً رسیدگی نموده و با ذکر دلیل رأی صادر کند. نظر رئیس ثبت به هر حال برابر مقررات به اشخاص ذینفع ابلاغ می‌شود و اشخاص ذینفع اگر شکایتی از تصمیم رئیس ثبت داشته باشند می‌توانند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ شکایت خود را به ثبت محل و یا هیأت نظارت صلاحیت‌دار تسلیم نمایند تا قضیه برابر بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در هیأت نظارت طرح و رسیدگی شود.»

۹. مدت اعتراض به حدود و حقوق ارتفاقی املاک کدام است؟

۱. سی روز از تاریخ انتشار آگهی تحدید حدود

۲. شصت روز از تاریخ تنظیم صورت‌مجلس تحدید حدود

۳. سی روز از تاریخ تنظیم صورت‌مجلس تحدید حدود

۴. شصت روز از تاریخ انتشار آگهی تحدید حدود

✓ پاسخ گزینه «۳» صحیح است. به استناد ماده ۲۰ قانون ثبت: «مجاوری که نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی، حقّی برای خود قائل است می‌تواند فقط تا سی روز از تاریخ تنظیم صورت‌مجلس تحدید حدود به وسیله اداره ثبت به مرجع صلاحیت‌دار عرض حال دهد.»

۱۰. در صلح محاباتی با حقّ خیار فسخ برای مصالح، نحوه صدور سند مالکیت چگونه است؟

۱. باید در سند تنظیمی قید شود که سند مالکیت به نام کدام یک از مصالح یا متصالح صادر شود.

۲. سند مالکیت به نام متصالح با قید حق فسخ برای مصالح صادر میشود.

۳. قبل از سپری شدن مدت حق فسخ، سند مالکیت صادر و در پرونده ضبط و پس از پایان مدت فسخ تسلیم میشود.

۴. باید مصالح و متصالح متفقاً درخواست انجام معامله کنند تا سند مالکیت به دفترخانه مورد نظر ارسال شود.

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است. به استناد ماده ۴۷ قانون ثبت: «در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی بداند ثبت صلح‌نامه اجباری است» و به استناد ماده ۱۰۴ آیین‌نامه قانون ثبت املاک مصوب ۱۳۱۷ «در موارد صلح‌های محاباتی با حق خیار فسخ و با استفاده از سود و غیره برای مصالح نسبت به املاک ثبت‌شده مطابق خلاصه معامله با قید حق خیار و سایر حقوق منظور شده به نام متصالح در دفتر ثبت و سند مالکیت صادر می‌شود و در صورت فسخ از طرف مصالح و یا انقضاء مدت خیار یا اسقاط حق مذکور مراتب در دفتر و در برگ‌های مالکیت قید می‌شود.»

سوالات آزمون سردفتری ۱۳۹۷

حقوق ثبت

۱. کدام گزینه برای تعریف مجهول المالک در مقررات ثبت مناسب است؟ «مجهول المالک ملک غیر منقولی است که ...»

۱. مالک آن معلوم نبوده و در مهلت مقرر درخواست ثبت آن نشده باشد

۲. مالک آن نهادهای عمومی و دولت بوده و در مهلت مقرر درخواست ثبت آن نشده باشد.

۳. ظرف مهلت مقرر درخواست ثبت آن نشده باشد هر چند مالک آن معلوم باشد.

۴. مالک آن مشخص و معلوم نباشد.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۲. مالک عرصه که دارای سند مالکیت است با شخص قرارداد رسمی احداث اعیانی برای خود در ملک مذکور کرده است طرف قرارداد پس از احداث اعیان تقاضای ثبت و سند مالکیت برای اعیانی احداثی کرده است. نحوه ثبت و صدور سند مالکیت چگونه می‌باشد؟

۱. پس از انتشار آگهی‌های نوبتی در صورت نبود، اعتراض آگهی تحدیدی منتشر و در موعد مقرر نسبت به تحدید حدود اقدام در صورت نبود اعتراض ثبت و سند مالکیت صادر می‌گردد

۲. اعیانی مستحده باید توسط مالک عرصه به موجب سند رسمی به شخص متقاضی ثبت اعیانی منتقل گردد.

۳. اعیانی مستحده متعلق به عرصه و مالک بوده و نیازی به ثبت جداگانه ندارد

۴. اداره ثبت بدون نیاز به آگهی‌های نوبتی با تعیین وقت معاینه محل و تعیین حدود و حقوق ارتفاقی اعیان مستحده و اخطار به مالک و مجاورین صورت مجلس معاینه محل را تنظیم کرده و در صورت نبود اختلاف نسبت به ثبت و صدور سند مالکیت اقدام می‌نماید.

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۳. مرجع ثبت املاک موقوفه کدام است؟

۱. اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع موقوفه

۲. اداره اوقاف محل موقوفه

۳. شهرداری محل موقوفه

۴. سازمان اوقاف و امور خیریه در مرکز

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۴. هیأت نظارت ثبت استان از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت در خصوص اختلاف شخصی متقاضی ثبت و اداره ثبت رأی صادر کرده است شخص مذکور به رأی هیأت نظارت معترض می‌باشد مرجع رسیدگی به اعتراض (تجدید نظر) کدام است؟

۱. دادگاه عمومی حقوقی محل وقوع ملک

۲. شورای عالی ثبت شعبه املاک

۳. اداره کل ثبت اسناد و املاک استان

۴. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۵. کدام گزینه در خصوص ترکیب اعضاء هیأت نظارت صحیح است؟

۱. دو نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر استان و مدیر کل ثبت استان با قائم مقام او

۲. یک نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر استان و یک نفر از سردفتران اسناد عضو کانون سردفتران استان و مدیر کل

۳. دو نفر از قضات دادگاه شهرستان و رئیس اداره ثبت اسناد و املاک مرکز استان

۴. یک نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر استان و یک نفر از اداره کل زمین شهری استان و مدیر کل ثبت استان

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۶. هرگاه از جهت تقاضای ثبت بین دو نفر اختلاف باشد و هر یک مدعی مالکیت و متصرف بودن نسبت به ملک مورد تقاضا باشند

مرجع رسیدگی و رفع اختلاف کدام است؟

۱. مرجع صالح قضایی

۲. هیأت نظارت ثبت استان محل وقوع ملک

۳. اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک

۴. شهرداری محل وقوع ملک

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۷. ملکی از سه حد محدود است به سه قطعه املاک که ثبت شده و حدود آنها تثبیت گردیده است و حد دیگر ملک به گذر عمومی

محدود می‌باشد ثبت ملک مذکور چگونه باید صورت گیرد؟

۱. تفاوتی در رعایت تشریفات لازم برای تحدید حدود در خصوص ملک مذکور نمی‌باشد.

۲. تحدید حدود بدون انتشار آگهی تحدیدی با تبعیت از حدود مجاورین صورت می‌گیرد لیکن حداقل بیست روز قبل از وقت تعیین حدود به شهرداری

محل جهت حضور نماینده با ذکر عدم حضور مانع تحدید نمی‌باشد اخطار گردد.

۳. فقط به مجاورین و مراجع ذی ربط باید وقت تحدیدی اعلام شود.

۴. حضور مجاورین در وقت تحدید ضروری است و عدم حضور آنها مانع تحدید می‌باشد.

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۸. زمین مزروعی که در اداره ثبت مجهول‌المالک است از طریق اصلاحات ارضی به زارع صاحب نسق واگذار شده است، ثبت

ملک به نام منتقل‌الیه چگونه باید صورت گیرد؟

۱. اداره ثبت مکلف است با قبول درخواست از متقاضی نسبت به صدور آگهی‌های نوبتی اقدام و در صورت نبود اعتراض تحدید حدود را انجام و

سپس سند مالکیت را صادر کند.

۲. اداره ثبت محل مکلف است مطابق انتقالی که واقع شده پرونده‌ای به نام منتقل‌الیه تشکیل داده بدون انتشار آگهی نوبتی حصه متصرفی زارع را

تحدید و به صدور سند مالکیت اقدام کند.

۳. تفاوتی در رعایت تشریفات لازم برای ثبت ملک در اداره ثبت در خصوص املاک واگذاری اصلاحات ارضی با غیر آن نمی‌باشد.

۴. پس از انتشار آگهی‌های نوبتی بدون رعایت انتشار آگهی تحدیدی نسبت به تحدید حدود و پس از آن ثبت و صدور سند مالکیت به نام متقاضی

اقدام می‌گردد.

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۹. تقاضای ثبت ملک از شخصی در اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۰ در اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک پذیرفته شده است.

اولین آگهی نوبتی ثبت ملک مذکور در چه تاریخی باید در روزنامه معین شده منتشر گردد؟

۱. ۱۵ مرداد ماه سال ۱۳۹۰

۲. اول مهر ماه سال ۱۳۹۰

۳. اول مرداد ماه سال ۱۳۹۰

۴. اول تیر ماه سال ۱۳۹۰

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۱۰. مالکیت ملکی بین چند نفر به طور مشاع می‌باشد عملیات ثبتی ملک خاتمه یافته و اسناد مالکیت مشاع مالکین صادر و تسلیم

شده است یکی از مالکین مشاعی محجور است شریکی درخواست افراز سهمی خود را کرده است مرجع افراز کدام است؟

۱. اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک

۲. شورای حل اختلاف محل وقوع ملک

۳. دادگاه عمومی حقوقی محل وقوع ملک

۴. شهرداری محل وقوع ملک

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۱۱. مرجع تفکیک املاک کدام است؟

۱. شورای حل اختلاف محل وقوع ملک
۲. دادگاه عمومی حقوقی محل وقوع ملک
۳. اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک
۴. شهرداری محل وقوع ملک

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۱۲. ملکی بین چند نفر مشاع است عملیات ثبتی تا مرحله انتشار آگهی‌های نوبتی انجام شده و مهلت اعتراض منقضی گردیده، اعتراضی نشده است یکی از شرکاء تقاضای افراز سهم خود از ملک را دارد مرجع افراز کدام است؟

۱. دادگاه عمومی حقوقی محل وقوع ملک
۲. اسناد و املاک محل وقوع ملک
۳. شورای حل اختلاف محل وقوع ملک
۴. شهرداری محل وقوع ملک

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۱۳. مرجع رسیدگی به عمل خلاف مقررات کارکنان اداره ثبتی که موجب صدور سند مالکیت معارض یا معاملات متعدد شود و این تخلف مشمول مرور زمان نیز نمی‌گردد، کدام است؟

۱. دادسرای عمومی کارکنان دولت
۲. شورای حل اختلاف محل وقوع ملک
۳. هیأت رسیدگی به تخلفات کارکنان سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
۴. دادسرا دادگاه انتظامی قضات

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۱۴. در متن زیر در خصوص سند مالکیت معارض کدام گزینه برای جای خالی مناسب است؟ دارنده سند مالکیت مقدم‌الصدور قبل از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه

۱. نمی‌تواند نسبت به مورد سند مالکیت خود معامله کند.
۲. با موافقت دارنده سند مالکیت موخرالصدور می‌تواند به مورد سند مالکیت معامله کند.
۳. پس از کسب موافقت دادستان محل نسبت به مورد سند مالکیت معارض می‌تواند معامله کند.
۴. می‌تواند نسبت به مورد سند مالکیت معامله کند و در متن سند قید می‌شود که نسبت به مورد معامله سند معارض صادر شده است.

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۱۵. مرجع تشخیص صدور سند مالکیت معارض (کلاً یا بعضاً) کدام است؟

۱. هیأت نظارت ثبت استان محل وقوع ملک
۲. اداره کل ثبت اسناد و املاک ثبت استان محل وقوع ملک
۳. اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک
۴. دادگاه عمومی حقوقی محل وقوع ملک

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۱۶. رأی تشخیص صدور سند مالکیت معارض نسبت به ملکی در شورای عالی ثبت (شعبه املاک) تأیید گردیده است. نحوه ابلاغ رأی شورای عالی چگونه باید صورت گیرد؟

۱. رأی شورای عالی ثبت در اداره ثبت محل جهت اطلاع دارنده سند مالکیت معارض برای مدت بیست روز در تابلو اعلانات نصب می‌گردد.
۲. رأی شورای عالی ثبت در یکی از جراید کثیرالانتشار درج می‌گردد.

۳. موضوع صدور رأی شورای عالی ثبت از طریق سایت و پیامک به طرفین اعلام می‌گردد.

۴. اداره ثبت محل طی اختطاری مطابق مقررات آیین دادرسی مدنی به دارنده سند مالکیت معارض (مؤخرالصدور) دایر بر مراجعه به دادگاه ظرف مدت دو ماه ابلاغ می‌کند.

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۱۷. در کدام یک از موارد اعتراض به عملیات ثبتی زیر نیازی به تقدیم دادخواست به دادگاه نداشته و پرونده در اداره ثبت مورد رسیدگی قرار می‌گیرد؟

۱. در موردی که اعتراض بر حد از ناحیه غیر مجاور صورت گرفته باشد.

۲. در موردی که مورد اعتراض از املاک در جریان اصلاحات ارضی باشد.

۳. در موردی که اعتراض خارج از موعد مهلت قانونی صورت گرفته باشد.

۴. هر سه مورد

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۱۸. در رابطه با ملکی که تقاضای ثبت آن از سوی شخصی در اداره ثبت پذیرفته شده است بین متقاضی ثبت و شخص دیگری دعوی به مرجع قضایی اقامه و در جریان است نحوه اعتراض شخص مذکور چگونه باید صورت گیرد؟

۱. باید از تاریخ نشر اولین آگهی نوبتی تا نود روز تصدیق محکمه را مُشعر به جریان دعوی به اداره ثبت محل ملک تسلیم نماید.

۲. از تاریخ نشر اولین آگهی نوبتی تا نود روز اعتراض خود را به اداره ثبت محل تسلیم کند.

۳. از تاریخ آخرین نشر آگهی نوبتی تا سی روز اعتراض خود را به اداره ثبت محل تسلیم کند.

۴. از تاریخ آخرین نشر آگهی نوبتی تا شصت روز اعتراض خود را به اداره ثبت تسلیم کند.

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۱۹. بر اساس تشخیص هیأت نظارت آگهی نوبتی باید تجدید گردد این آگهی در چند نوبت باید منتشر شود و مدت اعتراض به آن چند روز است؟

۱. یک نوبت ۳۰ روز

۲. دو نوبت - ۶۰ روز

۳. سه نوبت - ۹۰ روز

۴. دو نوبت - یک ماه

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۲۰. کدام گزینه در خصوص اعتراض بر ثبت ملک صحیح است؟

۱. معترض باید ظرف مدت نود روز از تاریخ نشر آخرین آگهی نوبتی اعتراض خود را به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم کند.

۲. معترض باید ظرف شصت روز اعتراض خود را از تاریخ اولین نشر آگهی نوبتی به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم و همزمان دادخواست مربوطه به مرجع صالح قضایی تقدیم کند.

۳. معترض باید از نشر اولین آگهی نوبتی تا نود روز اعتراض خود را به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم کرده از تاریخ تسلیم اعتراض به اداره ثبت ظرف یک ماه دادخواست به مرجع صالح قضایی تقدیم کند.

۴. معترض باید ظرف نود روز از تاریخ نشر اولین آگهی نوبتی اعتراض خود را با تقدیم دادخواست به مرجع صالح قضایی اقدام کرده و رسید آن را به اداره ثبت مربوطه تسلیم کند.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

قانون و آیین‌نامه‌های دفاتر اسناد رسمی

۱. دفتر اسناد رسمی واحد وابسته به کدام مرجع زیر است؟

۱. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

۲. رئیس اداره ثبت اسناد و املاک محل دفتر خانه

۳. وزارت دادگستری جمهوری اسلامی

۴. وزارت کشور

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۲. اداره امور دفتر اسناد رسمی به عهده کدام شخص است؟

۱. سردفتر اسناد رسمی

۲. رئیس اداره ثبت اسناد و املاک محل فلاتر خانه

۳. کارمند مسئول دفتر اسناد رسمی

۴. دفتریار و نماینده

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۳. کدام گزینه در رابطه با انتصاب سردفتر اسناد رسمی صحیح است؟

۱. به موجب ابلاغ رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

۲. بنا به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به موجب ابلاغ وزیر دادگستری جمهوری اسلامی ایران

۳. بنا به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به موجب ابلاغ رئیس قوه قضاییه یا معاون او

۴. بنا به پیشنهاد کانون سردفتران و دفتریاران به موجب ابلاغ رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است. الان در حال حاضر، پاسخ صحیح این است: «سردفتر اسناد رسمی با جلب نظر مشورتی کانون سردفتران و دفتریاران ... منصوب می‌گردد.»

۴. انتصاب دفتریار با توجه به این که در هر دفتر اسناد رسمی یک نفر علاوه بر سردفتر به نام دفتریار اول که سمت معاونت

دفترخانه و نمایندگی سازمان ثبت را دارد، چگونه صورت می‌گیرد؟

۱. با پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به موجب ابلاغ رئیس قوه قضاییه

۲. با پیشنهاد سردفتر و به موجب ابلاغ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

۳. با پیشنهاد سردفتر و به موجب ابلاغ وزیر دادگستری جمهوری اسلامی ایران

۴. با پیشنهاد سردفتر و به موجب ابلاغ کانون سردفتران و دفتریاران تهران

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۵. رسیدگی مقدماتی به شکایات و گزارش‌های مربوط به تخلفات سردفتران و دفتریاران در کدام مرجع باید صورت گیرد؟

۱. کانون سردفتران و دفتریاران تهران

۲. کانون سردفتران و دفتریاران استان مربوط

۳. دادگاه بدوی انتظامی سردفتران و دفتریاران تهران

۴. اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۶. مرجع صالح برای محاکمه انتظامی سردفتران و دفتریاران کدام است؟

۱. دادگاه بدوی انتظامی سردفتران و دفتریاران ثبت استان مربوط

۲. دادگاه انتظامی قضات استان

۳. دادگاه انتظامی سردفتران کانون سردفتران

۴. دادگاه تجدیدنظر استان

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۷. ترکیب اعضاء دادگاه تجدید نظر انتظامی سردفتران و دفتریاران کدام است؟

۱. مرکب از رئیس یا مستشار دادگاه تجدید نظر استان تهران و مدیر کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت و یکی از سردفتران تهران به انتخاب کانون

۲. مرکب از یکی از قضات دیوان عالی کشور و مدیر کل ثبت استان تهران و یکی از سردفتران شاغل تهران به انتخاب رئیس سازمان ثبت
۳. مرکب از رئیس یا مستشار یکی از شعب دیوان عالی کشور و معاون امور اسناد سازمان ثبت و سردفتر عضو اصلی هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران تهران
۴. مرکب از یکی از قضات دادسرای دیوان عالی کشور و یکی از معاونین سازمان ثبت و یکی از سردفتران اسناد رسمی تهران به انتخاب کانون
- ✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.
۸. کدام گزینه در رابطه با تعریف سند رسمی در قانون و مقررات ثبت صدق می‌کند؟ «سند رسمی عبارت است ...»
۱. سندی که در دفتر اسناد رسمی در ورقه مخصوص تنظیم و ثبت و به امضاء طرفین سند و سردفتر و دفتریار می‌رسد.
۲. سندی که در ادارات ثبت اسناد و املاک در ورقه مخصوص تنظیم و به امضاء متعاملین و مسئول اداره می‌رسد.
۳. سندی که در هر یک از ادارات دولتی تنظیم و به امضاء مسئول اداره می‌رسد.
۴. سندی که در هر یک از مراجع قضائی تنظیم و به امضاء قاضی می‌رسد.
- ✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.
۹. کدام یک از مشاغل زیر منافی شغل سردفتری و دفتریاری اسناد رسمی است؟
۱. قضاوت و وکالت دادگستری
۲. اشتغال به امر تجارت
۳. عضویت در هیأت مدیره و مدیر عامل شرکت‌های تجاری و مدیریت روزنامه یا مجله به غیر از مجله کانون سردفتران
۴. هر سه مورد
- ✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.
۱۰. هرگاه سندی در اثر تقصیر یا تخلف سردفتر از قوانین و مقررات مربوط بعضاً یا کلاً از اعتبار بیفتد و ضرری متوجه اشخاص صاحب سند شود مسئولیت سردفتر متخلف چیست؟
۱. سردفتر متخلف فقط به مجازات انتظامی محکوم می‌شود.
۲. سردفتر علاوه بر مجازات انتظامی، مسئول جبران خسارت خواهد بود.
۳. سردفتر فقط مسئول جبران خسارت وارده به اشخاصی است.
۴. سردفتر در این خصوص به مجازات کیفری محکوم می‌گردد.
- ✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.
۱۱. نسبت به سند رسمی در مرجع قضایی ادعای جعل شده است، قاضی، دفتر ثبت (دفتر سردفتر) و سند مذکور را جهت ملاحظه مطالبه کرده است، وظیفه سردفتر چیست؟
۱. سردفتر بنا به خواسته مرجع قضایی باید دفتر مربوط را به مرجع قضایی تسلیم کند.
۲. سردفتر تکلیفی در خصوص مورد ندارد.
۳. سردفتر شخصاً دفتر مورد مطالبه را به همراه خود به مرجع مذکور برده تا در حضور او ثبت سند مورد ملاحظه قاضی قرار گیرد.
۴. در صورت مطالبه مرجع قضایی، «اصل سند موجود در دفترخانه» لاک و مهر شده به مرجع مذکور تسلیم و در صورت نیاز به ملاحظه «دفتر ثبت» باید در محل دفترخانه آن را ملاحظه کند.
- ✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.
۱۲. اگر علیه سردفتر اسناد رسمی به اتهام جنایات عمومی از سوی مرجع قضایی کیفرخواست صادر شود، وضعیت سردفتر متهم چگونه خواهد شد؟
۱. با سپردن تأمین مناسب و وثیقه تا صدور حکم قطعی کماکان به کار سردفتری اشتغال خواهد داشت.
۲. تا صدور حکم قطعی، سردفتر از اشتغال به سردفتری تعلیق می‌گردد.
۳. به محض صدور کیفرخواست سردفتر از شغل خود مستعفی می‌گردد.
۴. تا صدور حکم قطعی سردفتر از شغل خود منفصل می‌شود.

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۱۳. شخصی که متولد ۱۳۳۱ است در سال ۱۳۵۲ به دفتریاری اول و نماینده در دفتر اسناد رسمی تعیین شده است بدون فاصله در سال ۱۳۶۰ به سردفتری اسناد رسمی منصوب گردیده است؛ سن بازنشستگی اجباری این سردفتر کدام است؟

۱. ۷۰ سال

۲. ۶۵ سال

۳. ۵۱ سال

۴. ۶۰ سال

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۱۴. اگر سردفتر اسناد رسمی در زمان اشتغال به نمایندگی مجلس شورای اسلامی انتخاب شود وضعیت اشتغال وی چگونه خواهد بود؟

۱. سردفتر از سمت سردفتری در مدت نمایندگی مجلس مستعفی می‌گردد.

۲. سردفتر با حفظ سمت خود، تا پایان نمایندگی دفترخانه توسط فرد معرفی شده از سوی سردفتر اداره می‌شود.

۳. با حفظ سمت، از اشتغال به سردفتری معذور و دفترخانه به تصدی دفتریار واجد شرایط که از طرف سردفتر مذکور معرفی می‌شود اداره می‌گردد.

۴. انتخاب به نمایندگی مجلس موثر در اشتغال به سردفتری فرد نمی‌باشد.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۱۵. نحوه امضاء اسنادی که فقط برای یک طرف ایجاد تعهد می‌کند توسط طرفین سند چگونه می‌باشد؟

۱. تصدیق و امضاء سند توسط طرف متعهد کافی است.

۲. طرفین سند متعهد و متعهدله باید برای اینکه سند معتبر باشد آن را امضاء کنند.

۳. نیازی به امضای طرفین سند در تعهدنامه نمی‌باشد.

۴. تفاوتی بین این سند و اسناد مربوط به عقود دیگر نیست.

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۱۶. چنانچه یکی از طرفین سند بی‌سواد باشد تنظیم و ثبت سند به چه نحو باید صورت گیرد؟

۱. سردفتر سند را برای فرد بی‌سواد قرائت کرده و تأیید او را گواهی می‌کند.

۲. تفاوتی برای تنظیم و ثبت سند برای افراد بی‌سواد و با سواد نیست.

۳. فرد بی‌سواد باید به معیت خود یک نفر با سواد مورد اعتمادش را در دفترخانه حاضر کرده تا در موقع قرائت ثبت و امضاء حضور داشته باشد.

۴. از تنظیم و ثبت برای فرد بی‌سواد باید خودداری گردد.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۱۷. اگر در دفتر ثبت، سندی پس از امضاء کلماتی پاک شده و به جای آنها کلماتی نوشته و الحاق گردد، وضعیت ثبت این سند چگونه خواهد بود؟

۱. تراشیدن و پاک کردن و الحاق کردن به هر نحوی از انحاء در دفتر ثبت اسناد ممنوع و کلیه الحاقات و نوشته‌ها به جای کلمات پاک‌شده از درجه اعتبار ساقط خواهد بود.

۲. اگر سردفتر خود احراز کند که کلماتی اشتباه درج شده اصلاح به هر نحوی که مقدور باشد، صحیح است.

۳. در صورت احراز اشتباه کلماتی در ثبت سند اصلاح کلمات اشتباه با حضور احد از طرفین سند به هر نحوی که مقدور باشد، صحیح است.

۴. ثبت سند مذکور در دفتر محو شده و مفاد سند در صفحه دیگر دفتر از بدو تا ختم مجدداً ثبت و به امضاء می‌رسد.

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۱۸. دو نفر برای تنظیم و ثبت سند عقد بیع که هر یک دارای بیش از ۲۵ سال سن هستند به دفتر اسناد رسمی مراجعه و مدارک لازم را ارائه کرده‌اند، فرد دیگری به همان دفترخانه مراجعه و ادعا کرده که یکی از دو نفر مذکور محجور است وظیفه سردفتر چیست؟

۱. از تنظیم سند بدون حضور قیم یا ولی خودداری کند

۲. سردفتر مکلف به تنظیم سند مراجعین بوده و محجور شدن فرد باعث رد تنظیم سند نمی‌گردد.

۳. از تنظیم سند برای فردی که به ادعای دیگری محجور است باید امتناع کند.

۴. محجوریت افراد در این مورد احتیاج به حکم دادگاه دارد و در صورت وجود محجوریت بدون حضور قیم یا ولی محجور از تنظیم سند باید خودداری شود.

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۱۹. سردفتر اسناد رسمی به موجب حکم دادگاه انتظامی سردفتران از سردفتری منفصل شده است پس از تحویل سوابق دفترخانه به کفیل سردفتر منفصل در دفترخانه خود حاضر و مبادرت به تنظیم و ثبت سند کرده است. وضعیت سند ثبت شده توسط سردفتر منفصل چگونه خواهد بود؟

۱. سند مزبور در صورتی که دارای امضاء طرفین باشد اعتبار سند عادی را خواهد داشت.

۲. سند مزبور اعتبار سند رسمی را دارد.

۳. انفصال از سردفتری موجب زائل شدن صلاحیت تنظیم و ثبت سند توسط سردفتر نمی‌گردد.

۴. سند مزبور رسمی بوده و مسئولیتی متوجه صاحبان سند نمی‌گردد.

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۲۰. مرجع صدور اجرائیه اسناد رسمی به تقاضای ذی نفع کدام است؟

۱. دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند

۲. اداره ثبت اسناد و املاک محل تنظیم سند

۳. مرجع صالح قضائی محل تنظیم سند

۴. شورای حل اختلاف محل تنظیم سند

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

سوالات آزمون سردفتری ۱۳۸۷

حقوق ثبت اسناد

۱. کدام یک از موارد زیر از وظایف مسئولین دفاتر است؟

۱. دادن گواهی ثبت سند در دفتر به متقاضی

۲. دادن فتوکی از اوراق شناسایی متعاملین به طرف معامله

۳. دادن فتوکی از مستندات تنظیم اسناد در دفاتر به افراد ذی نفع

۴. دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده به اشخاصی که مطابق مقررات حق گرفتن سواد را دارند.

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۲. دفاتر اسناد مکلفند همه ماهه درصد از حق التحریر دریافتی را به حساب مربوط به بیمه بازنشستگی و کارافتادگی که کانون سردفتران و دفتریاران تعیین می‌کند پرداخت نمایند.

۱. ۱۰

۲. ۱۵

۳. ۲۰

۴. ۳۰

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۳. ملکی در دفتر املاک به نام «الف» ثبت شده و سند مالکیت صادر گردیده است؛ آقای «ب» با در دست داشتن سند عادی مدعی است که قسمتی از ملک ثبت شده به نام «الف» را خریداری کرده است. ادعای وی ...

۱. در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نمی‌شود.

۲. در شورای عالی ثبت شعبه املاک رسیدگی می‌شود.

۳. در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور رسیدگی می‌شود.

۴. در هیأت نظارت ثبت استان مربوطه رسیدگی می‌شود.

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۴. ثبت کلیه انتقالات و معاملات و اقاله راجع به عین کشتی‌ها اعم از عین یا منفعت در داخل کشور اجباری است و منحصرأ توسط انجام می‌شود.

۱. دفاتر اسناد رسمی

۲. سازمان بنادر و کشتیرانی جمهوری اسلامی ایران

۳. اداره کل بنادر و کشتیرانی که شناور در بندر تابعه منتقل شده

۴. دفاتر اسناد رسمی که از طرف سازمان ثبت اجازه مخصوص دارند.

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۵. از طریق دفتر اسناد رسمی اجرائیه بر علیه مدیون صادر و به وی ابلاغ شده است. مدیون مدعی است که بدهی خود را پرداخته و بدهکار نمی‌باشد و به صدور اجرائیه معترض می‌باشد؛ اعتراض او در کدام مرجع باید رسیدگی شود؟

۱. دادگاه صالح

۲. دیوان عدالت اداری

۳. شورای حل اختلاف

۴. اداره ثبت محل یا اجرای ثبت تهران

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۶. یک سازمان دولتی ملکی برای استفاده اداری خریداری نموده و سند انتقال قطعی آن در دفتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت شده است حق الثبت متعلقه به چه نحو می‌باشد؟

۱. دولت از حق الثبت اسناد معاف است.

۲. پنج در هزار مبلغ مورد معامله که در سند درج شده است.

۳. پنج در هزار ارزش معاملاتی ملک که توسط وزارت اقتصاد تعیین می‌شود.

۴. پنج در هزار ارزش تعیین شده که از سوی کارشناس رسمی دادگستری تعیین می‌گردد.

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۷. در اسنادی که فقط برای یک طرف ایجاد تعهد می‌شود تصدیق و امضاء است.

۱. طرفین لازم

۲. طرف متعهد کافی

۳. طرف متعهدله کافی

۴. طرف متعهدله با یک نفر شاهد لازم

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۸. در اجرای سند رسمی بر علیه شخصی اجرائیه صادر و ابلاغ شده است. شخص متعهد ادعای جعل سند رسمی مذکور را نموده است؛ ادامه عملیات اجرایی چگونه خواهد بود؟

۱. به محض اعلام مدعی عملیات اجرایی متوقف می‌شود.

۲. چنانچه مدعی تضمین لازم را به اداره ثبت بسپارد عملیات اجرایی متوقف می‌شود.

۳. در صورتی که بازپرس قرار مجرمیت متهم را صادر و دادستان هم موافقت کرده باشد. عملیات اجرایی متوقف می‌شود.

۴. چنانچه مدعی گواهی تسلیم شکایت به دادسرا را تسلیم نماید عملیات اجرایی متوقف می‌شود.

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۹. پس از تعقیب، هرگاه به تشخیص رئیس سازمان ثبت با اختیارات تفویضی از سوی ریاست قوه قضائیه تصدی سردفتر و دفتریار مضافی با شئون سردفتری یا دفتریاری و یا مخالف با حسن جریان امور دفترخانه باشد رئیس سازمان ثبت می‌تواند تعلیق آنان را از بخواهد.

۱. کانون سردفتران و دفتریاران
 ۲. دادگاه عمومی شهرستان مربوطه
 ۳. دادگاه تجدیدنظر انتظامی سردفتران و دفتریاران
 ۴. دادگاه بدوی انتظامی سردفتران و دفتریاران استان مربوطه
- ✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۱۰. برای ملک ثبت‌شده به نام شخصی مجدداً در قسمتی از حدود آن به نام شخصی دیگر در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت معارض صادر شده است کدام یک از موارد زیر صحیح است؟

۱. هیچ یک از دارندگان سند مالکیت مقدم و مؤخر تا تعیین تکلیف نهایی در دادگاه حق هیچ گونه معامله نسبت به مورد سند خود ندارند.
۲. دارنده سند مالکیت معارض مادام که تکلیف نهایی سند در دادگاه معلوم نشده حق هیچ گونه معامله نسبت به آن ندارد ولی می‌تواند حقوق متصوره خود را به دیگری انتقال دهد.
۳. دارنده سند مالکیت مقدم قبل از تعیین تکلیف نهایی سند در دادگاه حق هیچ گونه معامله نسبت به آن ندارد ولی می‌تواند حقوق متصوره خود را به دیگری انتقال دهد.
۴. دارنده سند مالکیت معارض قبل از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه می‌تواند نسبت به مورد سند مالکیت خود معامله کند ولی در متن سند قید می‌شود که نسبت به مورد سند معارض صادره شده است.

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۱۱. هرگاه مسئول دفتر در هویت متعاملین تردید داشته باشد در صورتی مجاز به ثبت سند است که:

۱. هویت متعاملین توسط کلاتتری محل گواهی شده باشد.
 ۲. هویت متعاملین توسط ثبت احوال محل گواهی شده باشد.
 ۳. دو نفر از اشخاص معروف و معتمد حضوراً هویت آنان را تصدیق نمایند.
 ۴. متعاملین به همراه خود دو نفر از اقربای درجه اول را جهت شهادت حاضر نمایند.
- ✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۱۲. میزان حق التحریر در دفاتر اسناد رسمی طبق تعرفه تعیین شده ... خواهد بود که باید هر سال یک بار مورد بررسی مجدد قرار گیرد.

۱. هیئت دولت - یک
 ۲. وزیر دادگستری - دو
 ۳. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور - چهار
 ۴. کانون سردفتران و دفتریاران - چهار
- ✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۱۳. دو نفر به دفتر اسناد رسمی مراجعه و درخواست ثبت سند معامله بین خود را دارند یکی از اصحاب معامله زبان فارسی نمی‌داند. سردفتر نیز زبان او را نمی‌داند ولی طرف دیگر معامله با زبان او آشنا است برای ثبت سند آنها، سردفتر چه وظیفه‌ای دارد؟

۱. طرف دیگر معامله اظهارات را ترجمه و گواهی می‌کند
 ۲. باید مترجم رسمی در دفترخانه حاضر و اظهارات آنها را ترجمه نماید.
 ۳. یک نفر که زبان او را می‌داند اظهارات را به وی ترجمه می‌نماید.
 ۴. طرفی که فارسی نمی‌داند به همراه خود یک نفر معتمد آشنا به زبان فارسی را در دفترخانه حاضر نموده تا اظهارات را به وی ترجمه و گواهی نماید.
- ✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۱۴. دفاتر اسناد رسمی باید مجلد بوده و تمام صفحات آن در بدو امر توسط شماره گذاشته و امضاء کرده و به مهر ممهور نماید.

۱. رئیس ثبت محل - ثبت
 ۲. دادستان با نماینده او - دادسرا
 ۳. رئیس کلانتری - کلانتری
 ۴. رئیس دادگستری شهرستان محل - دادگستری
- ✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۱۵. کلیه اسناد در دفترخانه‌های اسناد رسمی در تنظیم می‌شود.

۱. اوراق مخصوصی که از طرف سازمان ثبت اسناد کشور در اختیار آنها قرار داده می‌شود.
 ۲. اوراق مخصوصی که از طرف دادگستری در اختیار آنها قرار داده می‌شود.
 ۳. اوراقی مخصوصی که از طرف وزارت کشور در اختیار آنها قرار داده می‌شود.
 ۴. اوراقی مخصوصی که از طرف وزارت امور اقتصادی و دارایی در اختیار آنها قرار داده می‌شود.
- ✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

حقوق ثبت املاک

۱. هرگاه سند مالکیت به علت جوهر ریختگی قابل استفاده نباشد نحوه اقدام واحد ثبتی چگونه است؟

۱. تعویض سند
 ۲. اصلاح سند مالکیت
 ۳. صدور سند مالکیت المثنی
 ۴. ارسال گزارش به هیئت نظارت
- ✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۲. ملکی که به تقاضای ثبت آن اعتراض رسیده است را:

۱. می‌توان آگهی تحدید نمود ولی تحدید حدود نمی‌گردد.
 ۲. می‌توان آگهی تحدید منتشر نمود و تحدید حدود کرد.
 ۳. می‌توان آگهی تحدید ننموده و تحدید حدود کرد.
 ۴. می‌توان آگهی تحدید منتشر نمود و تحدید حدود کرد و سند مالکیت صادر نمود.
- ✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۳. در موقع تحدید حدود اعتراض از چه کسی پذیرفته می‌شود؟

۱. مجاورین نسبت به حدود
 ۲. مجاورین نسبت به اصل ملک
 ۳. تمامی افرادی که ذی‌نفع می‌باشند نسبت به ملک
 ۴. مجاورین نسبت به حدود و صاحبان حقوق ارتفاقی
- ✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۴. اگر در موقع پذیرش تقاضای ثبت، اشتباهی رخ دهد اصلاح آن اشتباه از وظایف کدام مرجع است؟

۱. واحد ثبتی
 ۲. اداره کل ثبت استان
 ۳. هیئت نظارت ثبت استان
 ۴. امور املاک سازمان ثبت
- ✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۵. اگر ملکی جریان ثبتی آن خاتمه نیافته باشد افراز آن از وظایف کدام مرجع است؟

۱. دادگاه‌ها
 ۲. اداره کل ثبت استان
 ۳. هیئت نظارت ثبت
 ۴. واحد ثبتی محل وقوع ملک
 - ✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.
۶. اگر فردی ملک دولتی را تصرف نموده و هیئت ماده ۱۴۸ به نفع او رأی صادر کند، وظیفه اداره ثبت چیست؟

۱. انتشار آگهی و صدور سند مالکیت
 ۲. صدور سند مالکیت بدون انتشار آگهی
 ۳. انتقال ملک در دفترخانه و صدور سند مالکیت
 ۴. انجام عمل تحدید حدود و صدور سند مالکیت
 - ✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.
۷. رسیدگی به اشتباهات در آراء هیئت‌های حل اختلاف ماده ۱۴۸ با کدام مرجع می‌باشد؟

۱. اگر رأی اجرا نشده باشد با هیئت نظارت
 ۲. اگر رأی اجرا شده باشد با رئیس واحد ثبتی
 ۳. اگر رأی اجرا شده باشد با هیئت نظارت
 ۴. اگر رأی اجرا شده باشد با هیئت صادر کننده رأی
 - ✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.
۸. چنانچه وزارت مسکن و شهرسازی ملک متعلق به خود را خواسته باشد به وزارت دادگستری منتقل کند بایستی:

۱. از طریق ادارات ثبت اقدام نماید.
 ۲. از طریق تصویب هیئت دولت اقدام نماید.
 ۳. از طریق انتقال در دفترخانه اقدام کند.
 ۴. از طریق وزارت اقتصاد و دارایی اقدام نماید.
 - ✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.
۹. برای صاحبان حقوق ارتفاقی در ادارات ثبت

۱. گواهی صادر می‌گردد.
 ۲. سند مالکیت صادر می‌گردد
 ۳. استعلام پاسخ داده می‌شود.
 ۴. هیچ اقدامی انجام نمی‌گیرد.
 - ✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.
۱۰. تقاضاهای ثبتی که در سه ماهه اول سال دریافت می‌شود آگهی آن

۱. در اول مرداد ماه منتشر می‌شود.
 ۲. در اول تیر ماه منتشر می‌شود.
 ۳. در اول خرداد ماه منتشر می‌شود.
 ۴. در اول شهریور ماه منتشر می‌شود.
 - ✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.
۱۱. اگر تحدید حدود در غیر روز مذکور در آگهی تحدیدی به عمل آمده باشد:

۱. ادامه عملیات ثبتی مانعی ندارد.

۲. بایستی عملیات تحدیدی با انتشار آگهی تحدیدی تجدید گردد.

۳. عملیات تحدیدی بدون انتشار آگهی مجدداً انجام می‌شود.

۴. در صورت وصول، اعتراض آگهی منتشر و تحدید حدود تجدید می‌شود.

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۱۲. تشخیص سند مالکیت معارض با کدام مرجع است؟

۱. هیئت نظارت

۲. شورای عالی ثبت

۳. رئیس ثبت محل

۴. مدیرکل ثبت استان

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۱۳. اگر در موقع آگهی سند مالکیت المثنی، اشتباهی رخ دهد تشخیص مؤثر یا غیر مؤثر بودن به عهده کدام مرجع است؟

۱. تشخیص اشتباه و دستور رفع آن با مدیرکل ثبت استان است.

۲. تشخیص اشتباه و دستور رفع آن با هیئت نظارت است.

۳. تشخیص اشتباه و دستور رفع آن با رئیس ثبت شهرستان است.

۴. تشخیص اشتباه و دستور رفع آن با رئیس ثبت شهرستان و در صورت اعتراض با هیئت نظارت است.

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است. ملاکریمی تأکید دارد: اشتباه نکنید! تشخیص اشتباه در آگهی سند المثنی و دستور رفع آن با هیئت نظارت نیست.

۱۴. چنانچه یک یا چند طبقه در پشت بام مجموعه‌ای بنا شود می‌توان:

۱. بدون مراجعه کلیه مالکین تفکیک نمود و به نام مراجعه‌کننده سند صادر کرد.

۲. با مراجعه و اقرار در اداره ثبت به نام یک یا چند نفر تفکیک نموده و سند صادر کرد.

۳. با مراجعه مالکین تفکیک کرد و جهت انتقال رسمی به دفاتر اسناد رسمی ارسال نمود.

۴. با مراجعه کلیه مالکین در اداره ثبت به نام یک یا چند نفر تفکیک نموده و سند صادر کرد.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۱۵. در صورتی که مالکین املاک مشاعی موافق باشند تنظیم تقسیم‌نامه بین آنها به عهده کدام مرجع است؟

۱. دادگاه‌ها

۲. دفتر اسناد رسمی

۳. ادارات ثبت

۴. با رأی هیئت نظارت در ادارات ثبت

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

سوالات آزمون سردفتری ۱۳۸۶

حقوق ثبت اسناد

۱. دفتریار کفیل دارای چه وظایف و حقوقی است و تعیین آن با کدام مرجع می‌باشد؟

۱. وظایف و حقوقی و انتصاب وی با ثبت محل می‌باشد.

۲. وظایف و حقوق انتصاب وی با اداره ثبت استان می‌باشد.

۳. وظایف و حقوق دفتریار اصیل می‌باشد و واحد ثبت محل تعیین می‌نماید.

۴. وظایف و حقوقی وی را اداره ثبت تعیین می‌کند و اداره ثبت استان منصوب می‌نماید.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۱. رسیدگی مقدماتی به شکایات و گزارش‌های مربوط به تخلفات سردفتران و دفتریاران در انجام خواهد شد.

۱. کانون سردفتران و دفتریاران
۲. اداره کل امور اسناد و سردفتران
۳. دفتر بازرسی و پاسخگویی به شکایات
۴. دادسرای انتظامی سردفتران و دفتریاران
- ✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.
۲. اعضای دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر انتظامی سردفتران و دفتریاران باید حداقل سال سابقه قضایی، اداری، سردفتری باشند و سردفتر محکومیت انتظامی از درجه به بالاتر نداشته باشد.
 ۱. ۴-۵
 ۲. ۱۰-۳
 ۳. ۱۵-۲
 ۴. ۱۰-۴
- ✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است. اعضاء دادگاه بدوی و تجدید نظر باید حداقل پانزده سال و دادستان و دایاران حداقل ده سال سابقه قضائی یا اداری یا سردفتری داشته باشند و سردفتر محکومیت انتظامی از درجه ۴ به بالا نیز نداشته باشد.
۳. معاملات کدام املاک در دفاتر اسناد رسمی پذیرفته نمی‌شود؟
 ۱. املاکی که تقاضای ثبت نشده
 ۲. املاکی که نسبت به اصل آن اعتراض شده
 ۳. املاکی که نسبت به آن آگهی نوبتی منتشر ولی مدت اعتراض سپری نشده
 ۴. املاکی که نسبت به اصل آن اعتراض شده و در جریان رسیدگی در دادگاه می‌باشد.
- ✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.
۴. سردفتری که به نمایندگی مجلس انتخاب می‌شود وضع اشتغال وی در دفترخانه چگونه خواهد بود؟
 ۱. با صدور ابلاغ مرخصی کفیل دفترخانه از دختریاران واجد شرایط توسط ثبت محل اداره می‌شود.
 ۲. از اشتغال به سردفتری معذور و دفترخانه توسط دفتریار واجد شرایط توسط ثبت استان اداره می‌شود.
 ۳. با صدور ابلاغ مرخصی دفترخانه با انتخاب دفتریار واجد شرایط یا سردفتر دفترخانه از طرف اداره ثبت استان اداره می‌شود.
 ۴. با حفظ سمت از اشتغال به سردفتری معذور است و در این مدت دفترخانه به وسیله دفتریار واجد شرایط مورد معرفی او اداره می‌شود.
- ✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.
۵. هرگاه رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بنا به اختیار تفویضی از سوی رئیس قوه قضاییه از سوء شهرت یا عدم امانت سردفتری اطلاع حاصل کند می‌تواند از رسیدگی به صلاحیت او را بخواهد.
 ۱. هیئت نظارت ثبت استان
 ۲. دادگاه عمومی دادگستری
 ۳. هیئت بررسی صلاحیت سردفتران
 ۴. دادگاه بدوی انتظامی سردفتران و دفتریاران
- ✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.
۶. شخصی بر علیه سردفتری شکایت نموده است رسیدگی لازم و مقدماتی انجام شده وقوع تخلف از سوی سردفتر محرز تشخیص داده شده است. حال شاکی از شکایت خود منصرف شده و اعلام رضایت نموده است تعقیب انتظامی چگونه خواهد بود؟
 ۱. رضایت شاکی مانع تعقیب انتظامی نیست.
 ۲. با رضایت شاکی تعقیب انتظامی منتفی می‌شود.
 ۳. رضایت شاکی هیچ تأثیری در مجازات متخلف ندارد.

۴. تعقیب انتظامی موکول به نظر دادستان انتظامی سردفتران است.

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۷. برای ملکی سند مالکیت معارض صادر شده است. دارنده سند مالکیت معارض به دفتر اسناد رسمی مراجعه نموده و قصد معامله برای ملک مذکور دارد، وظیفه سردفتر چیست؟

۱. تنظیم و ثبت سند بلامانع است.

۲. ثبت و تنظیم سند تحت هر عنوان ممنوع است.

۳. از ثبت و تنظیم سند معامله باید خودداری نماید.

۴. ثبت سند با قید اینکه نسبت به مورد معامله سند معارض صادر شده است بلامانع است.

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۸. تشخیص تعارض اسناد مالکیت است.

۱. اداره ثبت محل وقوع ملک

۲. شورای عالی ثبت شعبه املاک

۳. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

۴. هیئت نظارت ثبت استان محل وقوع ملک

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۹. برای ثبت معاملات افراد که خود طرف معامله قرار می‌گیرند لازم است که سن طرفین معامله حداقل باید

۱. به سن بلوغ رسیده باشند.

۲. هجده سال شمسی تمام باشند.

۳. ۱۵ سال شمسی برای ذکور و ۱۳ سال شمسی برای اناث باشد.

۴. ۱۵ سال قمری برای ذکور و ۹ سال قمری برای اناث باشد.

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۱۰. اگر در تنظیم سند و تطبیق مفاد آن با قوانین اشکال یا اشتباهی پیش آید رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با است.

۱. رئیس اداره محل ثبت

۲. رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

۳. هیئت نظارت ثبت استان مربوطه

۴. اداره کل ثبت اسناد و املاک استان مربوطه

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۱۱. در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد موجود باشد و قوه قضاییه مقتضی بداند، ثبت کدام اسناد اجباری است؟

۱. معاملات عین یا منافع املاک در جریان ثبت، صلح‌نامه، هبه‌نامه و شرکت‌نامه

۲. معاملات عین املاک در جریان ثبت، صلح‌نامه، تقسیم‌نامه، وکالت‌نامه

۳. معاملات عین املاک در جریان ثبت، هبه‌نامه، شرکت‌نامه، تقسیم‌نامه

۴. معاملات عین و منافع املاک تقاضای ثبت نشده و در جریان ثبت، صلح‌نامه، تقسیم‌نامه، شرکت‌نامه

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۱۲. در چه صورتی دادگاه انتظامی می‌تواند مجازات سردفتر را تا یک درجه بالاتر تشدید نماید؟

۱. در صورتی که در خلال رسیدگی به تخلف، مرتکب تخلف دیگری از درجه ۳ به بالا بشود.

۲. در صورتی که پس از محکومیت و اجرای حکم ظرف یک سال بعد از آن مرتکب تخلف دیگری بشود.

۳. در صورتی که پس از قطعیت سابقه دو بار محکومیت درجه ۳ به بالا ظرف سه سال بعد از آن مرتکب تخلف دیگری بشود.

۴. در صورتی که پس از اجرای محکومیت درجه ۳ به بالا ظرف دو سال بعد از آن مرتکب تخلف دیگری بشود.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۱۳. ورثه سردفتر متوفی که بوده است تا شخص واجد صلاحیت را معرفی کنند.

۱. حین الفوت شاغل - شش ماه از تاریخ فوت سردفتر می‌توانند مجتمعاً

۲. حداقل مدت ۱۵ سال سابقه داشته و شاغل - سه ماه از تاریخ فوت سردفتر مجتمعاً

۳. شرایط بازنشستگی را داشته و حین الفوت شاغل - شش ماه از تاریخ فوت مجتمعاً

۴. شرایط بازنشستگی را دارا - شش ماه از تاریخ فوت سردفتر می‌توانند با رأی اکثریت

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۱۴. مراجع دولتی که به منظور بازرسی امور مربوط به دستگاه خود احتیاج به مراجعه و ملاحظه دفاتر دفترخانه دارند. نحوه اقدام چگونه است؟

۱. با حضور نماینده دادسرا و بازرس ثبت انجام می‌شود.

۲. با اطلاع اداره ثبت محل و حضور بازرس ثبت انجام می‌شود.

۳. با اخذ مجوز از دادگاه و حضور نماینده کانون سردفتران و دفتریاران انجام می‌شود.

۴. با اطلاع اداره کل ثبت استان و حضور نماینده کانون سردفتران و دفتریاران انجام می‌شود.

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۱۵. در نقاطی که دفترخانه منحصر باشد و دفتریار واجد شرایط نباشد و دفاتر تحویل اداره ثبت می‌شود. اداره ثبت حق انجام کدام یک از موارد را ندارد؟

۱. تنظیم سند جدید و گواهی امضا و سواد مصدق

۲. تنظیم سند جدید و صدور اجرائیه و سواد مصدق

۳. تنظیم سند جدید و گواهی امضا و صدور اجرائیه

۴. تکمیل سند ناقص و گواهی امضا و فسخ سند و تنظیم سند جدید

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۱۶. سندی در دفتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت شده است و به امضاء طرفین سند رسیده است لیکن سردفتر مربوطه ذیل ثبت و سند را امضا نکرده است این سند چه وضعیتی دارد؟

۱. رسمی است.

۲. غیر رسمی است.

۳. سند با امضا طرفین دارای اعتبار رسمی است.

۴. امضاء سردفتر تشریفاتی است و تأثیری در رسمیت سند ندارد.

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۱۷. اگر سردفتر در احراز هویت یکی از متعاملین تردید داشته باشد باید

۱. هویت شخص مورد تردید باید توسط کالانتری محل مورد گواهی و تصدیق قرار گیرد.

۲. هویت شخص مورد تردید باید توسط اداره ثبت احوال محل مورد گواهی و تصدیق قرار گیرد.

۳. دو نفر از اقربای شخص مورد تردید هویت او را مورد گواهی و تصدیق نمایند.

۴. دو نفر از اشخاص معروف و مورد اعتماد او هویت شخصی را که مورد تردید است تصدیق و گواهی نمایند.

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۱۸. شهود معامله باید باشند، علاوه بر این خود را ارائه دهند.

۱. موثق - ورقه هویت (سجل احوال)

۲. مورد اعتماد متعامل - ورقه هویت (سجل احوال)

۳. مورد اعتماد سردفتر و متعاملین - ورقه هویت (سجل احوال)
۴. مورد اعتماد متعاملین - ورقه هویت از قبیل سجل احوال با پاسپورت یا گواهی نامه رانندگی
- ✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.
۱۹. کدام یک از تخلفات ذیل موجب انفصال موقت از سه ماه الی شش ماه است؟

۱. رفتار خارج از نزاکت با همکاران یا ارباب رجوع برای بار دوم.
۲. خودداری از تسلیم رونوشت و مدارک به اشخاصی که حق دریافت آن را دارند.
۳. بردن دفتر اسناد رسمی برای ثبت به خارج از محل دفترخانه بدون مجوز قانونی.
۴. خودداری غیرموجه از صدور اجرائیه و یا صدور اجرائیه به صورت ناقص که موجب تأخیر در کار شود.
- ✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

حقوق ثبت املاک

۱. در آگهی‌های نوبتی پلاک $\frac{۱۲}{۸۱}$ اشتباه شده است، هیئت نظارت رأی بر تجدید آگهی صادر نموده، نحوه انتشار آگهی چگونه است؟

۱. یک نوبت منتشر و مدت اعتراض ۶۰ روز است.
۲. یک نوبت منتشر و مدت اعتراض ۳۰ روز است.
۳. دو نوبت منتشر و مدت اعتراض ۶۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی
۴. دو نوبت منتشر و مدت اعتراض ۹۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی
- ✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۲. در صورت مجلس تحدید حدود، حد شمالی پلاک $\frac{۲۲}{۸۱}$ به طول ۱۲ متر قید و به همین نحوه، سند مالکیت صادر شده، بعداً معلوم گردیده طول حد مزبور ۱۸ متر بوده؛ مرجع رفع اشتباه کدام است؟

۱. دادگاه
۲. هیئت نظارت
۳. شورای عالی ثبت
۴. هیئت حل اختلاف
- ✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۳. برای اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه که باید املاک آن ناحیه به ثبت برسد؛ آگهی چند نوبت منتشر می‌شود؟

۱. دو نوبت به مدت ۳۰ روز یک بار
۲. سه نوبت به فاصله ۱۵ روز یک بار
۳. دو نوبت به فاصله ۲۰ روز یک بار
۴. سه نوبت به فاصله ۲۰ روز یک بار
- ✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۴. اظهارنامه خانه پلاک $\frac{۱۲}{۸۱}$ در تاریخ ۱۳۷۱/۱۰/۲ پذیرفته شده است؛ آگهی نوبت اول ماده ۱۱ قانون ثبت، مورخ و مدت اعتراض به آن روز از تاریخ انتشار آگهی مزبور می‌باشد.

۱. ۹۰ - ۱۳۷۲/۲/۱
۲. ۶۰ - ۱۳۷۱/۱۱/۱
۳. ۶۰ - ۱۳۷۱/۱۱/۲۰
۴. ۹۰ - ۱۳۷۱/۲/۱

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۵. ملک پلاک $\frac{۲۲}{۴۴}$ در تاریخ ۱۳۷۸/۱/۲۲ و ملک پلاک $\frac{۸۲}{۱۴}$ در تاریخ ۱۳۸۱/۱/۱۸ ثبت دفتر املاک گردیده، ثبت محل تشخیص داده اسناد مالکیت معارض است؛ انجام معاملات با کدام یک و به چه نحو صحیح است؟

۱. پلاک $\frac{۸۲}{۱۴}$ با قید اینکه مسئولیت انجام معامله به عهده متعاملین است.
۲. پلاک $\frac{۲۲}{۴۴}$ با قید اینکه نسبت به آن سند مالکیت معارض صادر شده.
۳. پلاک‌های $\frac{۸۲}{۱۴}$ و $\frac{۲۲}{۴۴}$ با قید اینکه مسئولیت انجام معامله به عهده متعاملین است.
۴. پلاک‌های $\frac{۸۲}{۱۴}$ و $\frac{۸۲}{۱۴}$ با قید اینکه اسناد مالکیت معارض صادر شده و کدام مقدم است. ✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.
۶. **تطبیق نقشه‌های تفکیکی و شهرسازی اراضی دولتی با طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی و تصویب آن موضوع ماده ۱۰۱ شهرداری‌ها به عهده کدام دستگاه است؟**
 ۱. شهرداری محل
 ۲. سازمان عمران اراضی
 ۳. سازمان معماری و شهرسازی
 ۴. وزارت مسکن و شهرسازی
✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.
۷. **در مقررات افراز و فروش املاک در ادارات ثبت نحوه ابلاغ اخطار کدام است؟**
 ۱. طبق مقررات آیین دادرسی مدنی
 ۲. یکبار در روزنامه آگهی می‌گردد.
 ۳. طبق مقررات مفاد اجرای اسناد رسمی
 ۴. در تابلو اعلانات ثبت محل به مدت ۲۰ روز الصاق می‌گردد.
✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است. طریقه ابلاغ مطابق با مقررات ابلاغ در آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء می‌باشد.
۸. **آرای افراز املاک مشاع که از طرف ادارات ثبت صادر می‌شود به مدت قابل تجدیدنظر است.**
 ۱. ۱۰ روز در دادگاه عمومی
 ۲. ۲۰ روز در دادگاه عمومی
 ۳. ۱۰ روز در دادگاه تجدید نظر
 ۴. ۲۰ روز در هیئت نظارت
✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است. طبق ماده ۲ قانون افراز و فروش املاک مشاع «تصمیم واحد ثبتی، قابل اعتراض از طرف هر یک از شرکاء در دادگاه شهرستان محل وقوع ملک است؛ مهلت اعتراض ده روز از تاریخ ابلاغ تصمیم مورد اعتراض می‌باشد.»
۹. **در کدام مورد تحدید حدود املاک اختصاصی انجام می‌شود؟**
 ۱. در اجرای مقررات اصلاحات ارضی
 ۲. در صورتی که متقاضی درخواست نماید
 ۳. در اجرای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت
 ۴. مجاورین ملک از لحاظ حدود و حقوق ارتفاعی تثبیت شده باشد
✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.
۱۰. **نسبت به پلاک $\frac{۱۲}{۷}$ آگهی‌های نوبتی منتشر شده و شخصی به تقاضای ثبت مزبور اعتراض نموده و حکم نهایی به نفع معترض صادر شده، نحوه اقدام چگونه است؟**
 ۱. آگهی‌های نوبتی به نام معترض منتشر می‌شود.
 ۲. ملک به نام معترض در دفتر املاک ثبت می‌شود.
 ۳. اظهارنامه به نام معترض تنظیم و آگهی نوبتی منتشر می‌شود.
 ۴. معترض جانشین متقاضی می‌شود و عملیات ثبتی به نفع او ادامه می‌یابد.
✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.
۱۱. **غیر مجاور به حدود پلاک اعتراض نموده، نحوه اقدام چگونه است؟**
 ۱. اعتراض در هیئت حل اختلاف رسیدگی و رأی آن قابل تجدیدنظر در دادگاه است.

۲. اعتراض در دادگاه عمومی رسیدگی و رأی صادره قابل تجدیدنظر در دادگاه تجدیدنظر است.
۳. اعتراض در هیئت نظارت رسیدگی و رأی هیئت نظارت قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت است.
۴. واحد ثبتی نظر خود را در بی‌اثر بودن اعتراض به معترض ابلاغ می‌نماید و معترض ظرف ده روز حق اعتراض دارد، تا موضوع در هیئت نظارت رسیدگی شود.
- ✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۱۲. هرگاه مالکین دو یا چند ملک مجاور به منظور اصلاح و بهبود وضع املاک خود نیاز به مبادله قسمت‌های جزئی از املاک خود داشته باشند به چه نحو باید عمل نمایند؟

۱. با تجمیع حدود کلیه پلاک‌ها طبق مقررات و تفکیک مجدد آنها
۲. با تفکیک قسمت‌های مورد مبادله و تنظیم سند انتقال و تجمیع حدود قطعات
۳. با تنظیم صورت جلسه توافق و تنظیم سند رسمی اصلاحی بدون رعایت تشریفات تفکیک به اصلاح اسناد مالکیت اقدام می‌شود.
۴. با جلب نظر شهرداری و تفکیک حدود قسمت‌های مبادله‌شده مراتب جهت اصلاح حدود به هیئت نظارت استان گزارش می‌شود.
- ✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است. مطابق بند ۳۷۲ بخشنامه‌های ثبتی.

۱۳. در مورد رقباتی که درخواست ثبت با حق الشرب از آب رودخانه‌ها و یا چشمه‌سارها پذیرفته شده با تصویب قانون آب و نحوه ملی شدن آن سند مالکیت باید به چه نحو صادر شود؟

۱. سند مالکیت مطابق اظهارنامه ثبتی صادر می‌گردد.
۲. سند مالکیت با قید حق استفاده از مقررات آب بر طبق قانون توزیع عادلانه آب صادر می‌شود.
۳. با تصویب قانون آب و نحوه ملی شدن آن قید حق آب و حق الشرب در سند مالکیت مجوزی ندارد.
۴. با استعلام از وزارت نیرو سازمان آب منطقه مطابق نظریه مرجع مذکور سند مالکیت صادر می‌گردد.
- ✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است. از تاریخ تصویب قانون آب و نحوه ملی شدن آن (مصوب ۱۳۴۷/۴/۲۷)، صدور اسناد رسمی راجع به حقایق ممنوع است.

۱۴. در تفکیک آپارتمان‌ها دیوار فاصل بناء مفروز با مشاعات چگونه تعریف و محاسبه می‌شود؟

۱. دیوار فاصل اشتراکی تعریف می‌شود.
۲. دیوار فاصل جزء مشاعات تعریف و محاسبه می‌شود.
۳. دیوار فاصل جزء مساحت آپارتمان محاسبه نمی‌شود.
۴. دیوار فاصل جزء بناء مفروز تعریف و محاسبه می‌شود.
- ✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۱۵. مساحت و موقعیت مکانی بالکن داخلی در تفکیک آپارتمان‌ها در صورت مجلس تفکیکی چگونه تعریف و محاسبه می‌شود؟

۱. مساحت بالکن به مساحت واحد اضافه و توضیح داده می‌شود.
۲. برای بالکن حدود و مساحت جداگانه تعیین و در صورت مجلس تفکیکی قید می‌شود.
۳. مساحت و موقعیت مکانی بالکن در صورت مجلس تفکیکی و ثبت دفتر املاک و سند مالکیت قید می‌گردد.
۴. با توجه به اینکه بالک داخلی و در محدوده واحد قرار دارد نیازی به قید بالکن و مشخصات آن در صورت مجلس تفکیکی و سند رسمی نمی‌باشد.
- ✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۱۶. نسبت به املاک واقع در بافت روستاها که قبلاً درخواست ثبت شده و اعتراض به اصل و یا حدود در پرونده ثبتی وجود دارد و با وصول رأی هیئت حل اختلاف مقرر در ماده ۱۳۳ قانون توسعه برنامه چهارم اداره ثبت چه تکلیفی دارد؟

۱. هیئت حل اختلاف تعیین تکلیف می‌کند.
۲. مراتب به هیئت نظارت گزارش تا اتخاذ تصمیم کند.
۳. رفع اعتراض باید از طرف ذی‌نفع از دادگاه اخذ و ارایه شود
۴. اعتراض نسبت به اصل و حدود موجود در پرونده ثبتی مانع اجرای رأی هیئت حل اختلاف و صدور سند مالکیت نمی‌باشد.
- ✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۱۷. نسبت به ملک مورد درخواست متقاضی در اجرای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت چنانچه سابقه اعتراض در پرونده ثبت اعم از اصل و حدود موجود باشد اتخاذ تصمیم از طرف هیئت حل اختلاف چگونه خواهد بود؟

۱. رسیدگی به تقاضا منوط به تعیین تکلیف نهایی در مرجع قضایی است.
 ۲. اعتراض مانع رسیدگی هیئت حل اختلاف و صدور سند مالکیت نخواهد بود.
 ۳. هیئت حل اختلاف به اعتراض معترض رسیدگی و اتخاذ تصمیم خواهد کرد.
 ۴. مراتب جهت اتخاذ تصمیم به هیئت نظارت ثبت استان گزارش می‌شود.
- ✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۱۸. در اجرای رأی هیئت حل اختلاف مقرر در ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه چنانچه در بافت روستا ملکی سابقه درخواست ثبت نداشته باشد چه اقدامی از طرف واحد ثبت به عمل می‌آید؟

۱. با تنظیم اظهارنامه و انتشار آگهی‌های نوبتی، عملیات انجام می‌شود.
 ۲. نیازی به تنظیم اظهارنامه و انتشار آگهی‌های نوبتی نیست با تحدید حدود، سند مالکیت صادر می‌شود.
 ۳. به استناد رأی هیئت حل اختلاف و گزارش کارشناس نسبت به صدور سند مالکیت اقدام می‌گردد.
 ۴. با تنظیم اظهارنامه و بدون انتشار آگهی‌های نوبتی با انتشار آگهی الصاقی در محل و تعیین شماره نسبت به تحدید حدود اقدام و سند مالکیت صادر می‌شود.
- ✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۱۹. چنانچه زمین مورد تقاضای متقاضی مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت در اراضی دولت واقع باشد هیئت حل اختلاف چه تصمیمی نسبت به مورد تقاضا می‌تواند اتخاذ نماید؟

۱. هیئت رأی رد به درخواست متقاضی صادر می‌نماید.
 ۲. رأی به صدور سند مالکیت با اخذ بهای ملک طبق قیمت منطقه‌بندی بدهد.
 ۳. با جلب نظر دستگاه صاحب زمین نسبت به صدور رأی اقدام می‌نماید.
 ۴. رأی به صدور سند مالکیت با اخذ بهای ملک طبق قیمت کارشناسی صادر نماید.
- ✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۲۰. آرای هیأت نظارت در بندهایی که قطعی است در چه صورتی در شورای عالی ثبت مطرح می‌شود؟

۱. به تشخیص مدیر کل ثبت استان در صورتی که رأی متناقض صادر شده باشد.
 ۲. شورای عالی ثبت رأی صادره را متناقض و یا خلاف قانون تشخیص دهد.
 ۳. به تشخیص رئیس سازمان ثبت در صورتی که رأی متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد.
 ۴. به تشخیص هیئت نظارت درخواست رسیدگی در شورای عالی ثبت انجام می‌شود.
- ✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

آزمون سردفتری سال ۱۳۸۳

حقوق ثبت

۱. در صورتی که اعتراض از طرف غیر مجاور به حدود ملک به عمل آید و اقامتگاه معترض معلوم نباشد. نحوه اقدام چگونه است؟
 ۱. واحد ثبتی نظر خود را در بی‌اثر بودن اعتراض اعلام می‌نماید و از رئیس محکمه ابتدایی (دادگاه عمومی) دعوت می‌کند تا در نشست اداری به موضوع رسیدگی شود.
 ۲. اعتراض جهت بررسی به دادگاه صالح ارسال تا طبق آیین دادرسی مدنی به معترض ابلاغ شود که نسبت به تنظیم دادخواست و رفع نقص اقدام نماید.
 ۳. واحد ثبتی نظر خود را در بی‌اثر بودن اعتراض به دادگاه عمومی اعلام تا طبق آیین دادرسی مدنی ابلاغ و از معترض خواسته شود نسبت به ارائه دلایل و مدارک اقدام کند.
 ۴. واحد ثبتی نظر خود را در بی‌اثر بودن اعتراض در یک نوبت در روزنامه ناشر آگهی‌های ثبتی منتشر می‌نماید و معترض می‌تواند ظرف ده روز به هیئت نظارت شکایت کند.
- ✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۲. آرای هیئت نظارت در مورد بندهایی که قطعی است در چه صورتی در شورای عالی ثبت رسیدگی می‌شود؟

۱. حسب شکایت ذی‌نفع و درخواست متقاضی رسیدگی در شورای عالی ثبت به عمل می‌آید.

۲. رأی هیئت نظارت را دادگاه نقض کند شورای عالی ثبت رسیدگی می‌کند.

۳. حسب شکایت ذی‌نفع و درخواست مدیرکل ثبت استان در شورای عالی ثبت رسیدگی می‌شود.

۴. رأی متناقض و یا خلاف قانون صادر شود به منظور ایجاد رویه رئیس سازمان به شورای عالی ثبت ارجاع می‌نماید.

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۳. در صورتی که هیئت نظارت رأی به تجدید آگهی نوبتی صادر نماید آگهی در چند نوبت منتشر می‌شود و مدت اعتراض به آن چقدر است؟

۱. یک نوبت - ۳۰ روز

۲. یک نوبت - ۲۰ روز

۳. دونوبت - ۹۰ روز از تاریخ انتشار نوبت اول آگهی

۴. دو نوبت - ۳۰ روز از تاریخ انتشار نوبت اول آگهی

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۴. مجازات کسی که نسبت به ملکی امین بوده و به عنوان مالکیت تقاضای ثبت کند، چیست؟

۱. کلاهبردار

۲. تصرف مال غیر

۳. خیانت در امانت

۴. سه تا ده سال حبس

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۵. محل استقرار شعب هیئت نظارت و شورای عالی ثبت کدام است؟

۱. هیئت نظارت و شورای عالی ثبت در مرکز استان و هر دو دارای دو شعبه املاک و اسناد می‌باشند.

۲. هیئت نظارت در هر یک از ادارات ثبت و شورای عالی ثبت در محل استان و دارای دو شعبه املاک و اسناد می‌باشند.

۳. هیئت نظارت در مرکز استان و فاقد شعبه است؛ شورای عالی ثبت، تهران سازمان ثبت و دارای دو شعبه املاک و اسناد می‌باشد.

۴. هیئت نظارت در مرکز استان و شورای عالی ثبت در تهران (سازمان ثبت) و هر یک دارای دو شعبه املاک و اسناد می‌باشند.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۶. قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترض ثبت که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته است شامل چه املاکی است؟

۱. اعتراضات راجع به اصل و حدود که با تصویب قانون به مرجع قضایی ذی‌ربط ارسال شده است.

۲. اعتراضات راجع به اصل و حدود که تا اجرای قانون به مرجع قضایی ذی‌ربط ارسال شده است.

۳. اعتراضات راجع به اصل و حدود که تا پایان سال ۱۳۶۰ به مرجع قضایی ذی‌ربط ارسال شده است.

۴. اعتراضات راجع به اصل تا پایان سال ۱۳۷۳ و حدود تا هر زمان به مرجع قضایی ذی‌ربط ارسال شده است.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۷. در مورد کدام یک از املاک زیر تحدید حدود بدون انتشار آگهی انجام می‌شود؟

۱. مجاورین ملک طبق سند رسمی حدود ملک را تأیید کنند.

۲. حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد.

۳. تحدید حدود ملک انجام شده ولی هیئت نظارت عملیات تحدید حدود را باطل کرده است.

۴. در موقع قبول، ثبت مساحت و طول ابعاد و شماره پلاک مجاورین در اظهارنامه قید شده باشد.

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۸. اعضای هیئت حل اختلاف موضوع قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت کدام است؟

۱. دو نفر از قضات - رئیس ثبت محل

۲. دو نفر از قضات استان - مدیرکل ثبت استان یا قائم‌مقام او

۳. یکی از قضات - رئیس ثبت محل - مدیر املاک ثبت محل

۴. یکی از قضات - رئیس ثبت یا قائم مقام وی - یکی از خبره‌های ثبتی

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۹. اگر در اجرای قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت (مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت) متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه دهد، اقدام هیئت حل اختلاف چگونه است؟

۱. قرار عدم صلاحیت به صلاحیت دادگاه صادر و پرونده را مختومه اعلام می‌دارد.

۲. در صورتی که توافق طرفین را احراز و متقاضی مدعی بلامعارض باشد مراتب را برای صدور سند مالکیت به اداره ثبت محل اعلام می‌نماید.

۳. موضوع را با ارسال سوابق به دادگاه صالح احاله می‌نماید تا پس از احراز وقوع انتقال پرونده را جهت رسیدگی بعدی به هیئت اعاده نماید.

۴. بهای زمین را طبق نظریه کارشناسی تعیین تا به صندوقی ثبت واریز شود سپس مراتب را برای صدور سند مالکیت به اداره ثبت محل اعلام می‌نماید.

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۱۰. اظهارنامه خانه پلاک ۱۲/۸۱ در تاریخ ۱۳۶۸/۶/۱۲ تنظیم شده تاریخ انتشار آگهی‌های نوبتی (ماده ۱۱ قانون ثبت) کدام است؟

۱. ۷/۱ و ۸/۱ سال ۱۳۶۸

۲. ۷/۱۲ و ۸/۱۲ سال ۱۳۶۸

۳. ۸/۱ و ۹/۱ سال ۱۳۶۸

۴. ۸/۱ و ۸/۲۰ و ۹/۱۰ سال ۱۳۶۸

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۱۱. در صورتی که ورثه یا قائم مقام یا نماینده قانونی آنها تقاضای پرداخت بهای ربع یا ثمن اعیانی زوجه متوفی را بنماید تا سند مالکیت بدون استثنای بهای اعیانی صادر شود نحوه اقدام چگونه است؟

۱. به دادگستری محل مراجعه و پرونده تشکیل می‌دهند تا پس از تعیین کارشناسی پرونده را جهت اقدام بعدی به اداره ثبت ارجاع نماید.

۲. اداره کل ثبت استان حسب تقاضای متقاضی کارشناس رسمی تعیین می‌نماید و باید بهای آن را طبق کارشناسی به حساب سپرده واریز نماید.

۳. به اداره ثبت محل مراجعه تا مسئول اداره کارشناس رسمی دادگستری را برای ارزیابی اعیان تعیین و بهای آن را به صندوق ثبت تودیع نماید.

۴. اداره ثبت مراتب را به دادگاه اعلام تا پس از تعیین بهای آن توسط کارشناس رسمی دادگستری مبلغ تعیین شده به صندوق دادگستری واریز گردد.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است. در حال حاضر، مسئول اداره، کارشناس رسمی دادگستری را برای ارزیابی بهای اعیانی و عرصه تعیین می‌کند.

۱۲. در چه صورتی انتقال ورقه اختراع به ثالث معتبر است؟

۱. انتقال در دفتر اسناد رسمی و دفتر ثبت شرکت‌ها ثبت شود.

۲. خریدار و فروشنده در دفتر اسناد رسمی انتقال را انجام دهند.

۳. خریدار و فروشنده دفتر ثبت شرکت‌ها را مبنی بر انتقال گواهی نمایند.

۴. خریدار و فروشنده و دو نفر شهود دفتر ثبت شرکت‌ها را مبنی بر انتقال گواهی نمایند.

✓ پاسخ: در پاسخ‌نامه، گزینه «۱» صحیح اعلام شده اما هر گونه معامله راجع به ورقه اختراع باید به موجب سند رسمی به عمل آمده و در «دفتر ثبت اختراعات» نیز ثبت شود و الا آن معامله نسبت به اشخاص ثالث معتبر نخواهد بود.

۱۳. باغ پلاک ۱۴/۱۱ تعیین حدود و مدت اعتراض آن سپری شده و اعتراضی واصل نشده ولی ثبت دفتر املاک نگردیده؛ احد از متقاضیان می‌خواهد سهم خود را افزایش کند، مرجع افراز کدام است؟

۱. اداره ثبت محل وقوع ملک

۲. دادگاه محل وقوع ملک

۳. هیئت نظارت محل وقوع ملک

۴. هیئت حل اختلاف محل وقوع ملک

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است. فرض سوال این است که جریان ثبتی مکک، خاتمه یافته است.

۱۴. برای صدور سند مالکیت المثنی چه مشخصاتی از مالک باید قید گردد؟

۱. نام و نام خانوادگی

۲. نام و نام خانوادگی و شماره شناسنامه

۳. نام و نام خانوادگی و شماره شناسنامه و نام پدر

۴. نام و نام خانوادگی و شماره شناسنامه و محل صدور و نام پدر و سال تولد

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۱۵. در صورتی که در آگهی صدور سند مالکیت المثنی اشتباهی رخ دهد تشخیص اشتباه و صدور دستور رفع اشتباه به عهده کدام است؟

۱. شورای عالی ثبت

۲. مدیر اداره ثبت محل

۳. هیئت نظارت استان مربوط

۴. مسئول اداره کل ثبت اسناد و املاک استان مربوط

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است. حواستون باشه که خیلی‌ها پاسخ صحیح رو گزینه ۲ یا گزینه ۳ زدند؛ این اشتباه رو نکنید!

۱۶. در عملیات اجرایی هرگاه شخص ثالث، منکر وجود تمام یا قسمتی از وجه نقد یا اموال منقول دیگر باشد، چه وظیفه دارد؟

۱. باید در حین ابلاغ بازداشت‌نامه به او مراتب را به مأمور اجرا اعلام دارد.

۲. از تاریخ ابلاغ بازداشت‌نامه به او باید ظرف پنج روز مراتب را به مدیر ثبت اطلاع دهد.

۳. از تاریخ ابلاغ بازداشت‌نامه به او ظرف سه روز مراتب را به مدعی اطلاع دهد.

۴. از تاریخ ابلاغ بازداشت‌نامه به او ظرف یک هفته استتهاد مبنی بر عدم وجود وجه یا اموال را به اداره ثبت محل ارائه دهد.

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۱۷. مال غیر منقول بعد از بازداشت در تصرف چه شخصی قرار می‌گیرد؟

۱. موقتاً به تصرف متعهدله داده می‌شود.

۲. موقتاً در تصرف مالک باقی می‌ماند.

۳. به تصرف حافظ که مأمور اجرا تعیین می‌کند، داده می‌شود.

۴. به تصرف شخصی که نماینده دادسرا تعیین می‌کند، داده می‌شود.

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۱۸. برگ لازم‌الاجرا به مدیون ابلاغ شده و نامبرده مدعی است مبلغ مندرج در آن بیشتر از بدهی او ذکر شده، مرجع رسیدگی به این شکایت را تعیین کنید.

۱. شورای عالی ثبت

۲. مدیر ثبت

۳. هیئت نظارت

۴. دادگاه

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۱۹. برابر قانون افراز و فروش املاک مشاع به تصمیم واحد ثبتی مبنی بر افراز ملک مشاع چه اشخاصی و ظرف چه مدتی می‌توانند اعتراض نمایند؟

۱. خواهان یا خواهان‌ها ظرف مدت ۲۰ روز از تاریخ ابلاغ

۲. هر یک از شرکا ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ

۳. خواننده یا خوانندگان ظرف مدت ۲۰ روز از تاریخ اتخاذ تصمیم

۴. شرکایی که در هنگام افراز حضور نداشته‌اند ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ تهیه نقشه در محل

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۲۰. پس از تشخیص تعارض و اخطار به دارنده سند مالکیت معارض وظیفه او چیست؟

۱. سند مالکیت خود را جهت ابطال به اداره ثبت محل تسلیم نماید.

۲. ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه و گواهی طرح دعوا را به اداره ثبت محل تسلیم نماید.

۳. در مدت دو ماه از تاریخ ابلاغ به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه و گواهی طرح دعوا را به اداره ثبت محل تسلیم کند.

۴. ظرف مدت دو ماه از تاریخ ابلاغ مدارک و دلایل خود را به اداره ثبت تسلیم تا جهت رسیدگی به دادگاه صالح احاله گردد.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

قانون و تعهدات دفتر اسناد رسمی

۱. در مورد اسنادی که در خارج از کشور مورد استفاده قرار می‌گیرد علاوه بر امضای سردفتر باید توسط گواهی شود.

۱. دادگاه محل

۲. وزارت کشور

۳. وزارت امور خارجه

۴. رئیس ثبت محل و اداره کل امور اسناد

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۲. در چه صورتی دفاتر دفترخانه تحویل رئیس ثبت محل یا یکی از کارمندان ثبت به تعیین او داده می‌شود؟

۱. نسبت به مفاد دفاتر دفترخانه ادعای جعل شده باشد.

۲. سردفتر اسناد رسمی به عنوان جاعل اسناد رسمی محکوم شده باشد.

۳. در آن محل، دفترخانه منحصر باشد و دفتریار واجد شرایط نباشد.

۴. سردفتر دفترخانه فوت و دفتریار دفترخانه سلب صلاحیت شده باشند.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۳. مدت پاسخ به کیفرخواست انتظامی تحت چه شرایطی تمدید می‌گردد؟

۱. حسب تقاضای متخلف و تصویب مدیرکل امور اسناد به مدت ۲۰ روز

۲. حسب درخواست مدیرکل استان و موافقت اداره کل امور اسناد به مدت ۲۰ روز

۳. سردفتر یا دفتریار گواهی پزشکی ارائه دهند و توسط پزشک قانونی تأیید شده باشد به مدت معذوریت

۴. حسب تقاضای متخلف و تصویب مدیرکل استان و در تهران با تصویب مدیرکل امور اسناد به مدت ده روز

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است. در حال حاضر، پاسخ صحیح این است: مدت پاسخ سردفتر و دفتریار به کیفرخواست ده روز از تاریخ ابلاغ می‌باشد

و با درخواست متقاضی و موافقت مدیرکل ثبت استان برای ده روز قابل تمدید است. تهران و غیر تهران نداره!

۴. در چه صورتی دادگاه انتظامی سردفتری را که در تنظیم سند معارض مقصر بوده از انفصال دائم به انفصال موقت تنزل می‌دهد؟

۱. پرداخت خسارات وارده را تعهد کند.

۲. جلب رضای ذی‌نفع و رفع آثار تعارض.

۳. پرداخت خسارات وارده را با ارائه تضمین تعهد کند.

۴. مبلغ مورد معامله سند معارض را در حساب سپرده ثبت تودیع نماید.

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۵. سرمایه صندوق تعاون سردفتران و دفتریاران چگونه تأمین می‌شود؟

۱. یک درصد از درآمد کانون به حساب این صندوق واریز می‌شود.

۲. کانون سردفتران و دفتریاران مبلغی را سالانه برای این منظور تصویب می‌نماید.

۳. سود حق بیمه سردفتران و دفتریاران که در بانک ملی سپرده شده و یا اوراق قرضه و اسناد هزینه خریداری گردیده

۴. حسب پیشنهاد کانون سردفتران و دفتریاران درصدی از حق التحریر را رئیس سازمان ثبت تصویب می‌نماید.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۶. در چه صورتی سردفتر اسناد رسمی حق گواهی صحت امضا دارد؟

۱. احتیاج به ابلاغ خاصی برای تصدیق صحت امضا می‌باشد.

۲. صدور ابلاغ سردفتری برای تصدیق صحت امضا کافی است.

۳. پس از اشتغال به مدت یک سال و عدم محکومیت سردفتر حتی تصدیق امضا خواهد داشت.

۴. بنا به میزان دفاتر موجود و تعداد تصدیق امضاهای انجام شده بعضی دفاتر بر حسب سابقه و نحوه کار توسط ثبت محل برای این امر پیشنهاد

می‌شوند.

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۷. وظیفه سردفتران اسناد رسمی در مورد قول‌نامه‌های عادی چیست؟

۱. علت عدم ثبت سند را گواهی می‌نمایند ولی حق مداخله ندارند.
 ۲. در صورت تقاضا فقط حق گواهی امضای این گونه اسناد عادی را دارند.
 ۳. فقط به عنوان شهود حل مداخله دارند ولی باید از تنظیم آن خودداری نمایند.
 ۴. در صورت توافق طرفین حق تنظیم آن را دارند ولی باید پس از اخذ گواهی‌های لازم نسبت به ثبت آن اقدام نمایند.
- ✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۸. حداکثر مدت بازپرداخت وام‌های صندوق تعاون سردفتران و دفتریاران چند سال است؟

۱. سه سال
 ۲. پنج سال
 ۳. شش سال
 ۴. ده سال
- ✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۹. در معاملات اقساطی قبوض سپرده به امضای چه شخص یا اشخاصی می‌رسد؟

۱. متعهد
 ۲. متعهد و سردفتر
 ۳. متعهد و متعهدله
 ۴. متعهد و سردفتر و دفتریار
- ✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۱۰. حداکثر مدتی که سردفتر می‌تواند کفیل امور دفتریاری گردد است.

۱. سه روز
 ۲. سی روز
 ۳. یک ماه
 ۴. دو ماه
- ✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۱۱. شهادت کدام اشخاص به عنوان معرف پذیرفته نمی‌شود؟

۱. خدمه اصحاب معامله
 ۲. دارای سابقه محکومیت کیفری باشند.
 ۳. قرابت نسبی تا درجه سوم از طبقه دوم با سردفتر داشته باشد.
 ۴. قرابت نسبی یا سببی تا درجه چهارم از طبقه سوم با سردفتر یا دفتریار داشته باشند.
- ✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۱۲. اعضای دادگاه بدوی و تجدیدنظر انتظامی سردفتران و دفتریاران نباید محکومیت انتظامی داشته باشند.

۱. درجه ۳ به بالا
 ۲. درجه ۴ به بالا
 ۳. از هر درجه‌ای در سه سال آخر خدمت
 ۴. درجه ۳ به بالا در سه سال آخر خدمت
- ✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۱۳. برای ثبت اسنادی که تعیین قیمت موضوع آنها ممکن نباشد مأخذ وصول حق ثبت است.

۱. پنجاه هزار ریال است.
 ۲. کارشناسی متخصص مأخذ آن را تعیین می‌کند.
 ۳. با نظر اداره کل امور اسناد مأخذ آن تعیین می‌شود.
 ۴. با نظر اداره امور اقتصادی و دارایی مأخذ آن تعیین می‌شود.
- ✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۱۴. سردفتران و دفتریاران عضو هیئت مدیره کانون باید حداقل دارای سابقه باشند.

۱. ده سال سردفتری و یا دفتریاری و یا قضاوت
 ۲. پانزده سال سردفتری و یا دفتریاری و یا قضاوت
 ۳. پنج سال سردفتری و یا دفتریاری و یا وکالت و یا قضاوت
 ۴. ده سال سردفتری و یا دفتریاری و یا وکالت و یا قضاوت
- ✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۱۵. مجازات انتظامی قابل تجدیدنظر است.

۱. از هر درجه‌ای
 ۲. از درجه دو به بالا
 ۳. از درجه سه به بالا
 ۴. از درجه چهار به بالا
- ✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۱۶. حق ثبت نقل و انتقال املاک مربوط به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی چگونه است؟

۱. ده در هزار محاسبه می‌شود.
 ۲. سه در هزار محاسبه می‌شود.
 ۳. پنج در هزار محاسبه می‌شود.
 ۴. از حق ثبت معاف است.
- ✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۱۷. در صورتی که یکی از طرفین معامله بی‌سواد باشد، نحوه ثبت سند چگونه است؟

۱. با حضور نماینده دادستان تنظیم می‌شود.
 ۲. با حضور دو نفر مورد اعتماد سردفتر و شخص بی‌سواد تنظیم می‌شود.
 ۳. با حضور یک نفر مطلع باسواد مورد اعتماد شخص بی‌سواد تنظیم می‌شود.
 ۴. با حضور یکی از اقربای طبقه یک یا دو به معرفی شخص بی‌سواد تنظیم می‌شود.
- ✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۱۸. معاملات راجعه به اموال غیر منقول در چه صورتی علاوه بر طرفین معامله نسبت به اشخاص ثالث اعتبار کامل و رسمیت دارد؟

۱. املاک قبول تقاضای ثبت شده
 ۲. املاک ثبت شده در دفتر املاک
 ۳. املاکی که جریان ثبتی آن خاتمه یافته است
 ۴. املاکی که اظهارنامه آن پذیرفته شده و اعتراضی به آن واصل نشده
- ✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۱۹. چنانچه سردفتر قبل از احراز هویت اشخاص سندی را عمداً ثبت کند به چه مجازات اداری محکوم می‌شود؟

۱. انفصال از شغل سردفتری به مدت شش تا دو سال
 ۲. انفصال از شغل سردفتری به مدت سه تا شش ماه
 ۳. انفصال از خدمات دولتی به مدت یک تا سه سال
 ۴. انفصال از خدمات دولتی به مدت شش ماه تا دو سال
- ✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۲۰. ورثه سردفتر متوفی در چه صورتی می‌توانند شخص واجد صلاحیت را بجای او معرفی کنند؟

۱. سردفتر حین الفوت شاغل بوده
۲. سردفتر متوفی شرایط بازنشستگی داشته باشد
۳. سردفتر متوفی بیش از پانزده سال سابقه اشتغال داشته باشد.
۴. سردفتر متوفی بیش از ده سال سابقه اشتغال داشته باشد.

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

آزمون سردفتری سال ۱۳۸۲

حقوق ثبت

۱. آگهی برای صدور سند مالکیت المثنی در نوبت منتشر می‌شود و مدت اعتراض روز از تاریخ است.

۱. یک - ۱۰ - انتشار

۲. دو - ۳۰ - انتشار نوبت اول

۳. دو - ۱۰ - انتشار نوبت دوم

۴. سه - ۲۰ - انتشار نوبت سوم

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۲. در ثبت عمومی آگهی‌های مقدماتی موضوع ماده ۱۰ آیین‌نامه قانون در چند نوبت و به چه فاصله‌ای منتشر می‌شود؟

۱. دو نوبت اول و پانزدهم

۲. دو نوبت به فاصله ۲۰ روز یکبار

۳. سه نوبت به فاصله ۱۰ روز یکبار

۴. سه نوبت اول و پانزدهم و سی‌ام

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۳. تحدید حدود کدام یک از املاک زیر با انتشار آگهی الصاقی انجام می‌شود؟

۱. املاک موضوع اجرای ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت

۲. در صورتی که حدود و حقوق مجاورین تثبیت شده باشد

۳. املاک بافت مسکونی و روستاها موضوع ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم

۴. در صورتی که سهام مشاعی ملک تحدید حدود شده باشد.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۴. خانه پلاک $\frac{۱۴}{۱۳}$ در تاریخ ۱۳۴۹/۷/۲۱ در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت صادر شده و همین خانه با پلاک $\frac{۱۲}{۷۱}$ در تاریخ ۵۲/۴/۲۷ به نام دیگری در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت صادر شده؛ افراز کدام یک بلااشکال است؟

۱. پلاک $\frac{۱۴}{۱۲}$

۲. پلاک $\frac{۱۲}{۷۱}$

۳. هر دو پلاک

۴. هیچ کدام

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۵. تعیین نوع زمین دایر و تمیز بایر از موات نسبت به اراضی شهری با است.

۱. هیئت هفت نفره زمین

۲. وزارت مسکن و شهرسازی

۳. هیئت ماده واحد ابطال اراضی

۴. هیئت مندرج در ماده ۱۲ قانون زمین شهری

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۶. طریقه ابلاغ در مقررات افراز و فروش املاک مشاع در ادارات ثبت چگونه است؟

۱. آیین دادرسی مدنی

۲. ابلاغ به صورت واقعی انجام می‌شود

۳. مقررات ابلاغ در آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا

۴. آیین‌نامه مخصوص ابلاغ مندرج در مقررات افراز و فروش املاک مشاع

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۷. در ثبت عمومی نحوه تعیین شماره پلاک قنات واقع در بخش‌های ثبتی چگونه است؟

۱. برای قنات آخرین شماره فرعی آن بخش تعیین می‌شود.
 ۲. هرگاه قنات از متعلقات ملک نباشد آخرین پلاک اصلی آن بخش تعیین می‌شود.
 ۳. برای قنات چه مستقل چه از متعلقات ملک، باشد. آخرین پلاک اصلی آن بخش تعیین می‌شود.
 ۴. برای قنات یک شماره اصلی آن بخش و برای هر یک از حلقه‌های آن یک شماره فرعی تعیین می‌شود.
- ✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۸. چه زمانی آگهی تحدید حدود املاک منتشر می‌شود؟

۱. پس از انتشار آگهی‌های نوبتی
 ۲. پس از انتشار اولین آگهی نوبتی
 ۳. پس از انتشار آگهی‌های نوبتی و سپری شدن مدت اعتراض
 ۴. پس از انتشار آگهی‌های نوبتی و نرسیدن اطلاعات در موعد.
- ✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۹. در مواردی که قبل از اعتراض و پس از خاتمه مدت قانونی متقاضی ثبت گواهی کند که آن ملک متعلق به دیگری بوده نحوه اقدام چگونه است؟

۱. موضوع به شورای عالی ثبت گزارش می‌شود تا بر اساس تصمیم متخذه اقدام شود.
 ۲. موضوع به هیئت نظارت گزارش می‌شود تا بر اساس تصمیم متخذه اقدام شود.
 ۳. آن ملک از مورد تقاضای او خارج و مجدداً از مالک آن تقاضای ثبت می‌شود.
 ۴. آن شخص را که مالک معرفی نموده جانشین متقاضی منظور و عملیات ثبتی به نام او ادامه می‌یابد.
- ✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۱۰. در چه صورتی اداره ثبت، اعتراض به آگهی نوبتی را دریافت و به دهنده آن رسید تسلیم می‌کند؟

۱. اعتراض اعم از اینکه داخل مدت و یا خارج مدت قانونی تسلیم شود.
 ۲. اعتراض در صورتی که داخل در مدت قانونی تسلیم شود.
 ۳. اعتراض مربوط به اصل ملک و داخل در مدت قانونی تسلیم شود.
 ۴. اعتراض مربوط به حدود و حقوق ارتفاقی و داخل در مدت قانونی تسلیم شود.
- ✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۱۱. در کدام مورد به اظهار متعهدله وجه نقد یا اموال منقول متعهد نزد شخص ثالث بازداشت می‌شود؟

۱. شخص ثالث حقوقی باشد و دین او حال باشد.
 ۲. شخص ثالث حقیقی یا حقوقی باشد ولی دین او حال باشد.
 ۳. شخص حقوقی باشد اعم از این که دین او حال یا مؤجل باشد.
 ۴. شخص ثالث حقیقی یا حقوقی باشد اعم از این که دین او حال باشد یا مؤجل.
- ✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۱۲. هرگاه در اجرای اسناد رسمی چند نفر علیه یک نفر اجرائیه صادر کنند در صورتی که قسمتی از مطالبات وصول شود. حق تقدّم پرداخت به هر یک از طلبکاران چه است؟

۱. شخصی که مقدّم بازداشت کرده است.
 ۲. به نسبت طلب بستانکاران تقسیم می‌شود.
 ۳. اجرائیه‌ای که مقدّم ابلاغ شده است.
 ۴. حق تقدّم به کمترین رقم مطالبات است.
- ✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۱۳. مدت اعتراض به آرای هیئت‌های حل اختلاف مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ از تاریخ انتشار به مدت است.

۱. آگهی - ۳۰ روز
۲. آگهی - ۲۰ روز

۳. اولین آگهی - ۹۰ روز

۴. اولین آگهی - دو ماه

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۱۴. زوج با ارائه مدارکی مدعی است قسمتی از اقالام مهریه مندرج در اجرائیه صادره توسط سردفتر ازدواج را پرداخت کرده، مرجع شکایت او را تعیین کنید.

۱. دادگاه

۲. مدیر ثبت

۳. هیئت نظارت

۴. سردفتر ازدواج صادرکننده اجرائیه

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۱۵. اظهارنامه خانه پلاک ۱۲/۴ در تاریخ ۱۳۷۱/۱۰/۱۳ پذیرفته شده تاریخ انتشار آگهی‌های نوبتی را تعیین کنید

۱. ۱۱/۱ و ۱۲/۱ سال ۱۳۷۱

۲. ۲/۱ و ۳/۱ سال ۱۳۷۲

۳. ۱۱/۱۵ و ۱۲/۱۵ سال ۱۳۷۱

۴. ۱۱/۲۰ و ۱۲/۲۰ سال ۱۳۷۱

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۱۶. برای تفکیک آپارتمان‌ها کدام مدرک ضروری است؟

۱. نقشه مصوب شهرداری

۲. گواهی پایان کار شهرداری

۳. نقشه مصوب شهرداری مورد تأیید مسکن و شهرسازی

۴. نقشه مصوب شهرداری مورد تأیید شورای عالی معماری

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۱۷. نحوه ابلاغ آرای وحدت رویه شورای عالی ثبت چگونه است؟

۱. در روزنامه رسمی منتشر می‌شود

۲. به هیئت‌های نظارت استان‌ها ابلاغ می‌شود.

۳. به هیئت‌های نظارت استان‌ها ابلاغ و در روزنامه رسمی منتشر می‌شود.

۴. به ادارات ثبت و هیئت‌های نظارت استان‌ها ابلاغ می‌شود.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۱۸. طبق اختیارات تفویضی هیئت نظارت مرکزی که به تصویب شورای عالی ثبت رسیده، کدام اشتباه در آگهی نوبتی مؤثر و موجب تجدید آگهی می‌شود؟

۱. اشتباه در نوع ملک

۲. اشتباه در ذکر شهرت ملک

۳. در آگهی، میزان مورد تقاضا زائد بر تقاضای ثبت ذکر شده باشد.

۴. نام پدر متقاضی ذکر شده ولی نام خانوادگی او ذکر نشده باشد.

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۱۹. اعتراض به علامتی که در اداره کل ثبت شرکت‌ها ثبت شده چگونه است؟

۱. پس از ثبت علامت اعتراض ممنوع نیست.

۲. معترض می‌تواند به دادگاه مرکز تولید کالا مراجعه کند.

۳. معترض می‌تواند به دادگاه مستقر در تهران مراجعه کند.

۴. معترض می‌تواند به دادگاه استان مرکز تولید کالا مراجعه کند.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۲۰. اظهارنامهٔ پلاک $\frac{۳۴}{۱۱}$ به نحو مشاع به نام آقایان حسین نسبت به پنج دانگ و نیم و علی نیم دانگ پذیرفته شده؛ حدود، هنگام تحدید حدود، به وسیلهٔ آقای حسین معرفی گردیده اشخاصی را که می‌توانند به حدود پلاک فوق اعتراض نمایند تعیین نمایید.

۱. مجاورین و آقای علی
 ۲. آقای حسین و مجاورین
 ۳. مجاورین و آقایان حسین و علی
 ۴. هر شخصی که در محدودهٔ بخش مذکور مالک می‌باشد و علی
- ✓ پاسخ: گزینهٔ «۱» صحیح است.

مقررات مربوط به دفاتر اسناد رسمی

۱. کدام عبارت صحیح است؟

۱. یک سردفتر نمی‌تواند متصدی امور دو دفترخانه باشد؛ کفالت دفترخانهٔ دیگر تصدی محسوب نمی‌شود.
 ۲. یک سردفتر می‌تواند متصدی امور دو دفترخانه باشد و علاوه بر دفتر خود، تصدی دفترخانهٔ دیگر را انجام دهد.
 ۳. یک سردفتر می‌تواند متصدی امور دو دفترخانه باشد. در صورتی که محکومت انتظامی از درجه سه به بالا نداشته باشد.
 ۴. یک سردفتر نمی‌تواند متصدی امور دو دفترخانه باشد و در نتیجه در دفترخانهٔ مورد کفالت در هیچ حالتی حق ثبت اسناد جدید را ندارد.
- ✓ پاسخ: گزینهٔ «۱» صحیح است.

۲. حق الثبت اسناد بر اساس دریافت می‌شود.

۱. تقویم دولتی
 ۲. قیمت عادلانه روز
 ۳. مبلغ مندرج در سند
 ۴. مبلغ مندرج در قولنامه
- ✓ پاسخ: گزینهٔ «۱» صحیح است.

۳. گزینه مناسب در مورد این که «انکار مندرجات اسناد رسمی ممنوع نیست» کدام است؟

۱. تعهد به تأدیة وجه یا تسلیم مال
 ۲. اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا تسلیم مال
 ۳. اخذ تمام وجه یا تعهد به تأدیة وجه
 ۴. اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال و یا تعهد به تأدیة وجه یا تسلیم مال
- ✓ پاسخ: گزینهٔ «۴» صحیح است.

۴. چنانچه شخصی مدعی شود که تأدیة وجهی را که طبق سند رسمی تعهد کرده در مقابل سند عادی طرف معامله انجام پذیرفته و متعهد سند عادی، آن تعهد را انجام نداده این ادعا چگونه است؟

۱. مسموع نیست.
 ۲. قابل رسیدگی است.
 ۳. هنگامی قابل رسیدگی است که متعهد سند عادی آن را بپذیرد.
 ۴. هنگامی قابل رسیدگی است که متعهد سند عادی طبق سند رسمی آن را تنفیذ کند.
- ✓ پاسخ: گزینهٔ «۲» صحیح است.

۵. اعتبار رونوشت سندی که سردفتر مطابقت آن را با دفتر گواهی کرده، چگونه است؟

۱. مسلم الصدور است.
 ۲. در حکم اصل است.
 ۳. در حکم اسناد عادی است.
 ۴. در صورت احراز انطباق آن با دفتر در حکم اصل است.
- ✓ پاسخ: گزینهٔ «۱» صحیح است.

۶. هر کس بخواهد سند خود را در امانت بگذارد باید آن را در پاکت و یا لفاف دیگری لاک و مهر شده باشد گذاشته و شخصاً روی پاکت تاریخ تسلیم امانت را با تمام حروف در حضور مسئول دفتر قید کند.

۱. دادگاه

۲. دفتر ازدواج

۳. اداره ثبت

۴. دفتر اسناد رسمی

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۷. سردفتر اسناد رسمی در کدام مورد در حکم جاعل اسناد رسمی است؟

۱. عامداً گواهی خلاف واقع صادر نماید.

۲. قبل از احراز هویت سندی را ثبت نماید.

۳. قبل از احراز اهلیت سندی را ثبت نماید.

۴. عامداً بدون قابلیت موضوع، سندی را ثبت نماید.

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۸. سردفتران نمی‌توانند اسناد مربوط به خود و اشخاصی را که قرابت دارند، ثبت نمایند.

۱. نسبی یا سببی تا درجه سوم از طبقه دوم

۲. نسبی یا سببی تا درجه چهارم از طبقه سوم

۳. نسبی تا درجه سوم از طبقه سوم و سببی تا درجه دوم از طبقه دوم

۴. نسبی تا درجه دوم از طبقه دوم و سببی تا درجه اول از طبقه اول

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۹. در صورتی که مفاد و مدلول سند مخالف با مقررات موضوعه باشد وظیفه سردفتر چیست؟

۱. موضوع را از کانون سردفتران و دفتریاران استعلام نماید.

۲. موضوع را به اداره ثبت محل اعلام و کسب تکلیف نماید.

۳. موضوع را به اداره کل امور اسناد اعلام و کسب تکلیف نماید.

۴. از ثبت سند خودداری و علت امتناع را کتباً به متقاضی اعلام دارد.

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۱۰. چنانچه سردفتر به انفصال دائم محکوم شود و از تحویل کلیه دفاتر و اسناد و اوراق امتناع کند به حبس محکوم می‌شود.

۱. دو ماه الی شش ماه

۲. سه ماه الی شش ماه

۳. شش ماه الی یک سال

۴. سه الی ده سال

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۱۱. حداقل سابقه قضایی عضو دادگاه‌های انتظامی سردفتران و دفتریاران چند سال است؟

۱. دادگاه بدوی و تجدید نظر ۱۰ سال

۲. دادگاه بدوی و تجدیدنظر ۱۵ سال

۳. دادگاه بدوی ۱۰ سال و تجدیدنظر ۱۵ سال

۴. دادگاه بدوی ۱۵ سال و تجدید نظر ۲۰ سال

✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۱۲. اقدامات کفیل دفترخانه‌ای که سردفتر آن به دو سال انفصال محکوم شده چگونه است؟

۱. ثبت سند جدید بلا اشکال است.

۲. حق ثبت سند جدید را ندارد.

۳. ثبت سند جدید با اعلام به ثبت محل بلا اشکال است.

۴. ثبت سند جدید با کسب اجازه از اداره کل ثبت استان بلا اشکال است.

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۱۳. کدام دفتر جزو دفاتر قانونی، دفاتر اسناد رسمی است؟

۱. دفتر درآمد حق الثبت، دفتر کپیه، دفتر املاک و قنوت

۲. دفتر راهنما، دفتر آمار و ثبت اظهارنامه و دفتر اوقاف

۳. دفتر تقاضانامه اجرایی و خلاصه معاملات، دفتر درآمد و دفتر املاک

۴. دفتر راهنما، دفتر درآمد، دفتر ثبت مکاتبات و تقاضانامه اجرایی و خلاصه معاملات

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۱۴. هیئت نظارت بر انتخابات هیئت مدیره کانون سردفتران و دفترباران به وسیله کدام مرجع تعیین می‌شود؟

۱. رئیس قوه قضائیه

۲. هیئت مدیره کانون

۳. توسط مجمع عمومی کانون تعیین می‌شود

۴. رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

✓ پاسخ: گزینه «۱» صحیح است.

۱۵. صندوق تعاون سردفتران و دفترباران برای تشکیل می‌گردد.

۱. دادن وام به سردفتران و دفترباران تحت نظر کانون هر استان

۲. دادن وام به سردفتران و دفترباران و کارکنان تحت نظر کانون هر استان

۳. کمک‌های ضروری یا دادن وام به سردفتران و دفترباران تحت نظر کانون هر استان

۴. کمک‌های ضروری یا دادن وام به سردفتران دفترباران و کارکنان تحت نظر کانون مرکز

✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است.

۱۶. کانون سردفتران تهران مکلف است موجودی حساب حق بیمه سردفتران و دفترباران را بگذارد.

۱. در یکی از بانک‌های دولتی به حساب سپرده ثابت

۲. در حساب جاری نزد بانک ملی برای انجام مصارف

۳. به مصرف خرید اوراق قرضه یا اسناد خزانه رسانده و یا در بانک ملی به حساب سپرده ثابت

۴. به مصرف خرید اوراق قرضه رسانیده یا در یکی از بانک‌های دولتی به حساب سپرده کوتاه مدت

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۱۷. پس از پایان مدت انفصال موقت، نحوه اشتغال مجدد سردفتر چگونه است؟

۱. پس از پایان مدت محکومیت شروع به کار خود را به ثبت محل اعلام می‌دارد.

۲. پس از تصفیه بدهی‌های مسلم ناشی از شغل و ارائه به ثبت محل شروع به اشتغال مجدد خود را اعلام می‌دارد.

۳. پس از تصفیه بدهی‌های مسلم از شغل، ابلاغ اجازه اشتغال مجدد از طرف سازمان ثبت صادر می‌شود.

۴. پس از پایان مدت محکومیت، ابلاغ اجازه اشتغال مجدد از طریق اداره کل ثبت استان صادر می‌شود.

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۱۸. رئیس سازمان ثبت با توجه به اختیارات تفویضی رئیس قوه قضائیه در چه صورتی و برای چه مدتی می‌تواند دستور انفصال

سردفتر یا دفتربار را صادر کند؟

۱. وجوهی اضافه دریافت نموده باشند تا مدت یک سال

۲. تصدی آنها را منافی با شئون سردفتری یا دفترباری تشخیص دهد تا مدت سه ماه

۳. رفتار و اخلاق آنها را مخالف با نظم و حسن جریان امور دفترخانه تشخیص دهد تا مدت شش ماه

۴. معامله معارض ثبت نموده و با وجوهی اضافه دریافت کرده باشند تا مدت چهار ماه

✓ پاسخ: گزینه «۳» صحیح است.

۱۹. محکومیت سردفتر در صورتی که در ارسال آمار به مراجع مربوطه برای بار اول تأخیر نموده، چیست؟

۱. جریمه نقدی
 ۲. توبیخ کتبی با درج در پرونده
 ۳. انفصال سه ماه تا شش ماه
 ۴. انفصال شش ماه
- ✓ پاسخ: گزینه «۲» صحیح است.

۲۰. وظیفه سردفتران اسناد رسمی پس از صدور اجرائیه چیست؟

۱. برگه‌های اجرائیه را به اداره ثبت محل از طریق پست سفارشی برای ابلاغ ارسال دارند.
 ۲. برگه‌های اجرائیه را برای صدور دستور اجرا به اداره ثبت محل تسلیم نموده و رسید دریافت دارند.
 ۳. برگه‌های اجرائیه را به آخرین نشانی متعهد از طریق پست سفارشی ارسال و یک برگ از اجرائیه و قبض پست را به اداره ثبت دارند.
 ۴. موضوع را به آخرین نشانی متعهد از طریق پست سفارشی اطلاع دهند و برگه‌های اجرائیه را به ضمیمه قبض پست سفارشی ارسال دارند.
- ✓ پاسخ: گزینه «۴» صحیح است. البته در حال حاضر، آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی، شیوه دیگری را پیش‌بینی نموده است.

نکات مهم مهم موفقیتی

- * باید مسائل وسوسه‌انگیز (همچون تلفن همراه، تلویزیون و ...) در اطرافمان را کنترل کنیم. آنچه به طور معمول اتفاق می‌افتد این است که ما بی‌اختیار به سمت آنها می‌رویم. یک تلفن همراه ساده تهیه کنید؛ باور کنید که در سه/چهار ماه آخر، کلی وقت کم می‌آید.
- * شما [برای موفقیت] باید [مذتی] از آسایش دور باشید؛ ممکنه برخی از دوستان‌تون رو از دست بدید؛ مجبور بشید شب‌بیداری بکشید. هرچند که بسیاری از مردم حاضر نیستند چنین کاری را انجام دهند ...
- * ۳۰ تا ۴۵ دقیقه مطالعه کنید سپس ۵ تا ۱۰ دقیقه استراحت. در استراحت‌ها از موبایل، تلویزیون و وسایل ارتباطی دوری کنید. مراقب دزدهای زمان باشید! در زمان‌های استراحت بین مطالعه، اگر فعالیتی سرگرم‌کننده را شروع کنید، ممکن است زنگ تفریح شما طولانی‌تر از زمان درس خواندن‌تان شود.
- * در زمان‌های استراحت بین مطالعه: کمی راه بروید؛ دست‌ها، انگشتان، شانه‌ها، گردن و چشمان‌تان را نرمش بدهید. سعی کنید در این بازه زمانی از فعالیت‌های فکری دوری کنید.
- * بدانید که حتی در آرام‌ترین محیط، حداکثر دقت و تمرکز انسان بر روی یک متن درسی، ۲۵ دقیقه است.
- * یک مطالعه مطلوب سه ساعته باید شامل ۴ مطالعه دقیقه‌ای با فاصله ۵ تا ۱۰ دقیقه‌ای در میان آنها باشد. این روش، علاوه بر اینکه دقت شما را در بالاترین حد خود نگاه می‌دارد باعث می‌شود از نظر جسمی خسته نشوید.
- * یک هدف را انتخاب کنید و فقط به سوی آن حرکت کنید؛ رویاهای خود را مکتوب کنید؛ در رویاهایتان زندگی کنید! و نهایتاً رویاهایتان را دنبال کنید و یقین داشته باشید که رویاهایتان راه را بلد هستند.
- * زمان مطالعه خود را به صورت ترکیبی از ساعت و تعداد فصل‌های کتاب برنامه‌ریزی کنید. مثلاً اگر مطالعه فصلی از کتاب تا بعد از ساعت ۶ کامل می‌شود تنها با به پایان رسانیدن آن فصل، مطالعه خود را متوقف کنید.
- * در هنگام درس خواندن، باید یک لیوان آب بر روی میز خود بگذارید و به یاد داشته باشید که گه‌گاه جرعه‌ای از آن بنوشید ...
- * همواره قبل از مطالعه، مقدار درسی که باید خوانده شود را تعیین کنید و نه مدت زمان درس خواندن را. برای به پایان رساندن مقدار مطلبی که برای مطالعه مشخص کرده‌اید شتاب‌زده عمل نکنید! در عین حال، اهداف غیر واقعی را هم برای خود در نظر نگیرید.
- * خوردن یک صبحانه سالم، یعنی فراهم کردن انرژی کافی برای فعالیت در پرتحرک‌ترین و ثمربخش‌ترین ساعات روز؛ یعنی صبح‌ها!
- * یکی از تکنیک‌های مطالعه، مطالعه اجمالی قبل از خواندن دقیق است. ابتدا باید با تئدخوانی (روزنامه‌ای خوانی)، موضوع را به سرعت مطالعه کرد. این کار به ذهن شما کمک می‌کند تا اطلاعات شاخص را جمع‌آوری کرده و پیش‌زمینه مناسبی برای درس خواندن مؤثر فراهم آورید. تئدخوانی (روزنامه‌ای خوانی)، را نمی‌توان جایگزین مطالعه معمولی کرد بلکه این روش، صرفاً تمرینی است که برای مؤثر ساختن مطالعه به کار گرفته می‌شود. در تئدخوانی باید از انگشتان خود کمک بگیرید و به چشمان خود یاد دهید که حرکت انگشتان را تعقیب کنند.
- * از افرادی که سعی دارند بلندپروازی‌هایتان را کوچک شمارند دور شوید.
- * یادداشت‌برداری در جریان مطالعه، به شما کمک می‌کند تا تأثیرات آنچه در جریان مطالعه گذشته است را ثبت کنید. یادداشت کردن نکات مهم، تأثیر بسزایی در تثبیت آن در ذهن دارد. به یاد داشته باشید مغز حدود هفتاد و پنج درصد آنچه را که فراگرفته پس از یک روز فراموش می‌کند.
- * شما به هیچ کس نیاز ندارید که رؤیایان را تأیید کند! رؤیای شما برای شماست ... اگر دیگران رؤیای شما را تأیید نمی‌کنند به این دلیل است که: این رؤیای آنها نیست و آن را درک نمی‌کنند.
- * اگر انگیزه مطالعه و درس خواندن به اندازه کافی جذاب نباشد یقیناً با جدیت تلاش نخواهید کرد. برای خود آرزوی بزرگی را تصور کنید. همانا که داشتن آرزوی بزرگ، انگیزه‌ای برای این خواهد شد که با اراده‌ای استوار به مطالعه ادامه دهی.

* از قدیم به ما می‌گفتند: «آزمون وکالت یا قضاوت نصّ محور است.» به عبارت دیگر، متن قوانین و آرای وحدت رویه، مورد سؤال قرار می‌گیرد. این گفته، تاحدودی فریب‌دهنده است و متأسفانه عده‌ای از داوطلبان در دام این معنی می‌افتند و صرفاً به متن قوانین اکتفا می‌کنند. یک داوطلب ناچار است برای فهم ابعاد یک مادهٔ قانونی، علاوه بر متن ساده قوانین، کتاب‌های کم‌حجم و جزوات را نیز مطالعه کند.

* دونده‌ای با برنامهٔ تمرینی‌اش توانست بزرگترین، سریعترین و با استعدادترین دوندهٔ جهان شود. او می‌گوید: من صبح‌ها ۱۰ کیلومتر و شب‌ها ۲۰ کیلومتر می‌دوم. وقتی به او گفتند که برنامهٔ تمرینی‌اش خیلی ساده است، گفت: برنامهٔ تمرینات من ساده است، ولی من ۳۶۵ روز در سال این کار را می‌کنم. علت اینک بعضی‌ها به خواسته‌هایشان نمی‌رسند، این نیست که برنامهٔ ساده‌ای دارند، بلکه آنها نمی‌توانند این برنامهٔ ساده را دنبال کنند.

* وضع نشستن برای افرادی که زیاد مطالعه می‌کنند بسیار مهم است. نباید به صورت خمیده و یا مایل به سمت طرفین مطالعه نمود؛ ستون فقرات به هنگام مطالعه باید راست باشد. باید ضمن مطالعه و در وقت‌های استراحت چشم‌ها و وضع نشستن خود را تغییر داده، مختصری حرکت نمایید تا از رکود خون در پاها جلوگیری شود. مطالعه در حال دراز کشیدن برای چشم مناسب نیست چراکه روشنائی کتاب تأمین نمی‌شود و خستگی زودتر فرا می‌رسد.

* اگر بخواهی اصلاحات مهمی در زندگی‌ات ایجاد کنی، باید دلیلی داشته باشی و برای اینکه بخواهی تغییرات ضروری را در زندگی‌ات بدهی، چریت باید در نظرت انگیزه‌بخش باشد و تو را برای دست زدن به هر اقدام لازمی به هیجان آورد. تو باید بخواهی که بلند شوی و برای سال‌هایتمادی ... بروی و بروی و بروی ... بد نیست که یک همراه موفقیت پیدا کنی. مثلاً به دوستی که هدفش قبولی در آزمون و به اندازهٔ کافی انگیزهٔ قوی برای قبولی در آزمون دارد؛ اینانی که باشگاه ورزشی می‌زن یک حریف تمرینی دارند که بهشون انگیزه می‌ده و به موقع‌های سرشون داد می‌زنه و بعضی اوقات هم می‌تونن باهاش درد دل کنند. کلاً این رو می‌دونید که هم‌نشینا و معاشران خیلی - یعنی خیلی - مهم هستند. با همراه موفقیت‌تان راجع به مخصصه‌ها و اشتباهاتان صحبت کنید.

* موفقیت در سایهٔ سخت‌کوشی، نظم و عادت‌های خوب به دست می‌آید؛ نباید در انتظار کسب نتایج آنی باشیم؛ این داستان‌هایی که مطرح می‌شود که به نفر یک‌شبه میلیارد شده، یک در میلیون! و موفقیت، مایکروویو و فست‌فودی نیست!

* درس‌ها رو متنوع بخونید مثلاً در یک روز، دو درس را بخوانید؛ آدمی از یکنواخت بودن به زودی ملول می‌شود.
* کتاب قانونی را که با آن کار می‌کنید و انس می‌گیرید هرگز عوض نکنید چون ذهن شما تصویر صفحات مطالعه‌شده را نیز حفظ می‌کند (مثلاً من می‌دونم که توی قانونم مادهٔ فلان در بالای صفحه سمت چپ! این مزیت حافظهٔ تصویری، وقتی که حافظهٔ علمی در آزمون کار نمی‌کنه معجزه می‌کنه! به پیشنهاد دیگه: از مجموعه قوانین «معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات ریاست جمهوری» به نشانی dotic.ir استفاده کنید.

* دو راه مفید برای مواجهه با صداهای مزاحم هنگام مطالعه وجود دارد:
یک: استفاده از صدای «نویز سفید» هنگام مطالعه: صدای «White noise» - شبیه صدایی که توی این تلویزیون قدیمی‌ها هم‌زمان با دیدن برفک پخش می‌شد - رو دانلود کنید و موقع درس‌خوندن پخش کنید. دو: گذاشتن گوش‌گیرها (محافظ گوش): برای رفع عامل صدای محیط، صداگیرهای اسفنجی کوچک ارزان‌قیمتی در داروخانه‌ها قابل تهیه هستند و داخل مجرای گوش قرار می‌گیره و بی‌نظیره.

* جزوات و کتاب‌هاتون رو حتماً سیمی کنید که باهاش یک سال گلنجر نرید. از نگهدارنده‌های کتاب که هنگام مطالعه از خم کردن سر و گردن و پایین‌نگاه‌داشتن چشم‌هایتان جلوگیری می‌کند استفاده کنید. این Book Holderها با جنس‌های مختلف در بازار موجوده.

* همیشه اوون آمده باش که نه می‌گه! هم‌رنگ جماعت شدن افتخاری نداره!
* اگه تا به حال به جایی نرسیدید دیگران را مقصر ندونید چون «وَأَنْ لَّيْسَ لِلْإِنْسَانِ إِلَّا مَا سَعَى» و اینکه برای انسان جز حاصل تلاش او نیست «وَأَنْ سَعْيُهُ سَوْفَ يَرَى» و [نتیجه] کوشش او به زودی دیده خواهد شد.

* روانشناسان می‌گویند چیزی تبدیل به عادت نمی‌شود مگر اینکه آن را سه هفته مکرر انجام دهید. این حرف علمی نیست اما من ازش جواب گرفتم!
* موفقیت واقعی و ماندگار، نیازمند کارکردن است - و البته کار زیاد!
* برایان تریسی می‌گه: «افراد موفق هدف‌های خیلی روشنی دارند. آنها می‌دانند که کی هستند و می‌دانند که چه می‌خواهند. آنها هدفشان را روی کاغذ می‌نویسند و برای رسیدن به آن برنامه‌ریزی می‌کنند. از نظر من هدفی که نوشته نشده فقط خیال است!»
* به چیز دیگه هم بگم: در آزمون‌های آزمایشی مؤسسات شرکت نکنید چون روحیه‌تون خراب می‌شه چرا که سؤالات این آزمون‌ها کاملاً غیراستاندارد و در اغلب موارد بسیار دشوار و بی‌ارتباط با آزمون اصلی است.

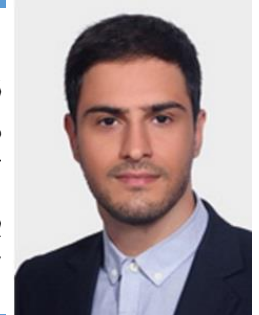
* افراد سست‌اراده همیشه منتظر معجزه‌ها و رویدادهای شگفت‌انگیزند اما افراد قوی، خود آفرینندهٔ معجزه‌ها و رویدادهای شگفت‌انگیزند.
* و هر که بر خدا توکل کند خدا او را کفایت خواهد کرد (آیه ۳ سوره طلاق) منظور از «توکل» سپردن کارها به خدا، اعتماد بر لطف اوست زیرا «توکل» از مادهٔ «وکالت» به معنای انتخاب وکیل نمودن و اعتماد بر دیگری کردن است. بدیهی است هر قدر وکیل توانایی بیشتر و آگاهی فزون‌تر داشته باشد، شخص موکل احساس آرامش بیشتری می‌کند و از آنجا که علم خدا بی‌پایان و توانایی‌اش نامحدود است، هنگامی که انسان، توکل بر او می‌کند، آرامش فوق‌العاده احساس می‌کند چه آنکه حتی اگر از بدی هم بر او برسد «خیر» است. آیه ۲۱۶ سوره بقره می‌گه: «و چه‌بسا چیزی را خوش ندارید و آن برای شما خیر است و چه‌بسا چیزی را دوست دارید و آن برای شما بد است؛ و خدا [مصلحت شما را در همهٔ امور] می‌داند و شما نمی‌دانید.» و در آخر هم آیه ۲۸ سوره رعد رو همیشه گوشهٔ ذهن داشته باشد که با دل‌تون بازی می‌کنه: «و دل‌ها تنها با یاد خدا آرام می‌گیرد.» در پایان اینکه کل رسانه‌ها رو در مدتی که درس می‌خونید بذارید کنار! چون بخشی از ظرفیت ذهن شمار رو اخبار اشغال می‌کنه و این سمّه! و این رو بدونید که ۹۹ درصد از کل اخبار هیچ اثر شخصی روی زندگی ما، یا هدف‌ها، رویاها و بلندپروازی ما نداره! البته استثنائاً رسانه‌هایی که روی حوزهٔ رشد فردی کار می‌کنن و رسانه‌های ملاکریمی رو دنبال کنید!

یه توصیهٔ مُخلصانه: از بهترین راه‌های دستیابی به اهداف این است که انرژی‌مان را در بخشش به دیگران متمرکز کنیم. اگر می‌خواهیم اعتماد به نفس خودمان بیشتر شود، سعی کنیم اعتماد به نفس اطرافیان‌مان را بالا ببریم. اگر حس امیدواری و مثبت‌اندیشی می‌خواهیم باید در شخص دیگری این‌ها را القا کنیم و اگر موفقیت را برای خودمان می‌خواهیم برای دیگران هم بخواهیم. این «اثر دیگران» است بر زندگی ما! اثر موجی کمک به دیگران و بخشیدن سخاوتمندانهٔ وقت و انرژی‌مان به آنها این است که خودمان بزرگ‌ترین ذینفع این «نوع دوستی» خواهیم بود. وقتی هم آموختیم یکی از تأثیرگذارترین بخش‌ها بر زندگی هر کس اطرافیان‌ش می‌باشد، لذا با بهبود وضع اطرافیان در واقع زندگی خودمان را به سمت خوبی تغییر داده‌ایم. اثر دیگران یعنی اینکه اگر دوستم جزوهٔ حقوق مدنی را خوانده است و از آن متأثر شده، آن را به من هدیه کند، من به دیگری هدیه کنم یا با نوشتن مطلبی دربارهٔ این جزوه، دیگران را تشویق به خواندن آن کنم تا هم خودم لذت ببرم، هم جامعه و اطرافیانم هم موجی از لذت و تغییر مثبت را احساس کنند. من متوجه شده‌ام بهترین راه برای به دست آوردن چیزهایی که در زندگی‌ام می‌خواهم این است که انرژی‌ام را روی بخشش به دیگران متمرکز کنم. اگر این جزوه به تو کمک کرده اوون رو برای پنج نفر بفرست؛ چون بدون تو حتی ممکن نبود آن را پیدا کند.

در تهیهٔ این جزوه از قانون‌یار حقوق ثبت مؤسسهٔ چتر دانش (با نگارش آقای محمد شعبانی و میثم عبداللهی) و کتاب حقوق ثبت آقای محمد فرجی و سلیمان فدوی و غلامرضا شهری، اسکافی و امیر مرادی استفاده شده است؛ انتخابِ قلم، چینش و آماده‌سازی این جزوه با هدف استفاده و صرفه‌جویی حداکثری از کاغذ انجام شده؛ امید داریم چنانچه احتمالاً از سهولت استفاده از مجموعه کاسته شده، خوانندگان عزیز من را ببخشند و همچنین شایان ذکر است که: اگر در حین مطالعه با موارد سهو قلم و یا خطاهای انسانی دیگر که ما از آن غافل مانده‌ایم، مواجه شدید؛ از طریق ایمیل mollakarimi.omid@gmail.com با ما در میان بگذارید.

اینستاگرام: Omid_MollaKarimi

آخرین بروزرسانی جزوه: دی ۱۴۰۳



امید ملاکریمی هستیم؛ به حواسِ پرتِ متولد دههٔ ۶۰! ارزش اصلی من در زندگی، کمک به دیگران و تأثیرگذاری بر زندگی آنهاست. به یادگیری و اشتراک گذاشتن آموخته‌هایم با دیگران علاقه‌ی زیادی دارم. البته همه تلاش‌م را می‌کنم تا روش‌هایی را که به افزایش کیفیت یادگیری کمک می‌کنند یاد بگیرم و بعد از افزودن تجربیات خودم، آنها را به دیگران هم انتقال بدهم. در حوزهٔ آموزش و نویسندگی در رشتهٔ حقوق با روش «ساده‌نویسی» و «به کار بردن مثال‌های روان» متفاوتم! من به این جمله ایمان دارم: «اگر موفقیت بیشتری می‌خواهی باید به دیگران کمک کنی تا به موفقیت بیشتری دست یابند.»

داستان من: بعد از اینکه لیسانس رو گرفتم مثل خیلی از دانش‌آموخته‌های حقوق وارد دورهٔ کارشناسی ارشد شدم؛ البته باید بگم که به کار ثابت هم داشتم که ماهانه به حقوق ثابت از اوون می‌گرفتم. رفته رفته به این نتیجه رسیدم که اگر بخوام اینجوری ادامه بدم دستِ آخر بعد از دریافت مدرک کارشناسی ارشد و یا حتی دکترا در بهترین حالت می‌خوام به کارمند سطح بالا توو به اداره بشم که نهایتاً به حقوق خوب دریافت کنم. شاید برای خیلی‌ها رسیدن به به حقوق کارمندی خوب نقطهٔ اوج آرزوهاشون محسوب بشه اما من رسیدن به به حقوق ثابت خوب رو مطلوب نمی‌دیدم. همیشه دوست داشتم مثل قهرمانای این فیلما به آدمایی که توو موقعیت‌های بد قرار گرفتن کمک کنم و با کلی غرور و کمال رضایت از مفید بودنِ خودم به نفس عمیق بکشم و بگم «تونستم!». از این فیلما که بگذریم ذاتِ زندگی آدمیزاد اینه که باید بجنگه و از «به جا نشستن» یا همون «صبح به صبح کارت زدن توو به محیط اداری» فراری باشه. خلاصه اواخر اسفند ماه بود که تصمیم گرفتم عطای حقوق ثابت را به لقایش ببخشم و از اوّل فروردین شروع کنم به خوندن! البته این اشتیاقِ سوزان باید اوّل اوّل توو خود آدم ایجاد بشه و حتی اگر دوستان و اطرافیان با تمسخر بهت بگن: «تو که کار ثابت داری، می‌خوای بشینی و بخونی که چی!»، یا بگن: «صد و ده هزار تا شرکت می‌کنن و نهایتاً سه هزار تا ور می‌دارن و تو بدون سهمیه عُمراً شانس نداری!» اطمینان نداشتم که به موفقیت برسم اما با خودم عهد کردم که اوّل فروردین «بسمه‌الله» بگم و با همهٔ توانم پیش برم؛ البته قبلش از خانواده‌ام خواستم که توو این مسیر کمک کنن و این هشت ماه به کم توقع و انتظارشون رو از من کم کنن. من ریسک شیرین بلندپروازانه‌ای رو آغاز کرده بودم؛ خلاصش کنم برات: «با وجود تمام ترسی که از شکست داشتم، از تصمیم‌ام راضی بودم!». جملهٔ به بنده‌ی خدا اوومد توو ذهنم که می‌گفت اگر آرزوت اینه که به ماشین بخری، اوّل برو به جاسوییچی برای ماشینی که توو رو بایه تهیه کن و یقین داشته باش که به ماشینه می‌رسی! منم بدون معطلی، رفتم یک سنجاق سینهٔ کوچولو که رووش آرم کانون رو داره و وکیل‌های کانون همیشه روی گت یا مانتوشون می‌زنن تهیه کردم. تا شروع کردم کمک‌های خدا رو دیدم که یکی یکی برام می‌اومد. مثلاً با مسؤول به کتابخونه صحبت کردم و با وجود اینکه ساعت کار اوونجا تا ۶ بعد از ظهر بود بهم گفت: می‌تونی با نگاهیان مجموعه هماهنگ کنی و تا ۱۱ شب هم از کتابخونه استفاده کنی! خلاصه اینکه ایمان داشتم اگر امروز زحمت بکشم فردا از نتیجه و میوهٔ شیرین اوون زحمات بهره‌مند می‌شم؛ به فرموده قرآن: «فان مع العسر یُسرا». خوشحالم از اینکه که امروز که این متن رو نوشتم در وضعیتی هستم که در تمامی آزمون‌های حقوقی (وکالت، سردفتری، قضاوت، ارشد، دکترا) قبول شدم و به عضویت «هیأت علمی» رسیدم و می‌خوام متنم رو با به جمله تموم کنم: «تووی سکوت تلاش کن و اجازه بده صدای موفقیت همه جا پیپچه!»

چشم‌انتظار خواندن داستانِ موفقیت‌تان هستیم. به امید موفقیتِ تو؛ امید ملاکریمی

پایان گفتار ما: حمد و سپاس مخصوص پروردگار جهانیان است.

Telegram Channel: @OmidMollakarimi mail: mollakarimi.omid@gmail.com Instagram: @vekalatyar web: mollakarimi.ir

به شماره ۰۹۳۵۲۲۱۳۱۷۵ پیام بدهید یا درخواست‌تان را از طریق پیام‌رسان‌ها به این شماره ارسال بفرمایید و جزوات آزمون‌های حقوقی (وکالت، قضاوت،

سردفتری و کارشناسی ارشد) را از من بخواهید تا لینک اوونها رو برایتان بفرستم!