

# آیین نامه قانون ثبت املاک + جدیدترین اصلاحات

آیین نامه قانون ثبت املاک، مصوب سال ۱۳۱۷ و شامل جدیدترین اصلاحات و الحاقات، در ادامه ارائه شده است.

## فصل اول دفاتر ثبت اسناد و املاک

ماده ۱ (اصلاحی ۱۳۸۰): 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 سپرده ها
۷. دفتر توزیع اظهارنامه ها
۸. دفتر املاک مجهول المالک
۹. دفتر ثبت شرکت ها
۱۰. دفتر اسناد رسمی
۱۱. دفتر ثبت قنوات
۱۲. دفتر آمار و ثبت اظهارنامه

- تبصره (اصلاحی ۱۳۸۰): دفتر املاک و دفتر ثبت قنوات در مرکز و کلیه شهرستان ها 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 می گردد.

ر محضری: دفاتر موضوع این ماده طبق قانون و آیین نامه حدنگار حذف گردیده اند]

ماده ۲ (اصلاحی ۱۳۲۳): کلیه دفاتر نامبرده در ماده قبل باید مجلد بوده و به استثنای دفتر توزیع اظهارنامه و دفتر املاک مجهول المالک، بقیه دفاتر باید تمام صفحات آن را در بدو امر دادستان شهرستان محل یا نماینده او شماره گذاری، امضا کرده و به مهر دادسرا مهور و مجموع عده صفحات را در صفحه اول و آخر دفتر با تمام حروف ذکر و قید نماید.

ماده ۳ (اصلاحی ۱۳۸۰): 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): 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 حداقل آن‌ها اعم از خیابان اصلی یا آثار طبیعی در صورت جلسه‌ای به امضا مدیرکل و رئیس ثبت محل قید می‌گردد.

**ماده ۴** (اصلاحی ۱۳۸۰): 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، امضا 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 را تهیه و برای نمونه (امضا) و انتشار به اداره کل ثبت بفرستد و در ضمن این مدت بایستی وسائل مقدمات توزیع اظهارنامه را از انتشار آگهی ماده ۱۰ 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.

**ماده ۶:** در قراء و قصابات خورده مالک، قبل از شروع به عملیات ثبت عمومی لازم است نماینده عمل به وسیله 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 (امضا) کدخدا و ریش‌سفیدان برساند و بعد به شماره‌گذاری و توزیع اظهارنامه شروع کند.

**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 خورده مالک است به عمل خواهد آمد.

**ماده ۸:** در مستغلات برای هر ملک یک شماره و در املاک مزروعی نیز برای قراء 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.

**ماده ۹:** 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: ۵/۳ - ۵/۲ - ۵/۱

- تبصره (الحاقی مصوب ۱۲ آبان ۱۳۵۳ منضم به دستورالعمل شماره ۱۰/۱۳۷۴۹ مورخ ۱۳۵۴/۱۲/۷ معاونت وزارت دادگستری و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور): برای تمام اراضی موات واقع در محدوده ثبتی هر قطعه یا بخش که تا تاریخ تصویب این تبصره، درخواست ثبت نشده، در صورتی که اراضی مزبور مشتمل بر اراضی شهری و غیر شهری باشد دو شماره اصلی، یک شماره جهت اراضی محدوده شهری آن منطقه یا بخش، و یک شماره اصلی برای اراضی خارج از محدوده شهری آن منطقه یا بخش و الا یک شماره منظور می‌شود و نیز برای اراضی بایر

واقع در محدوده ثبتی هر قطعه یا بخش که تاکنون درخواست ثبت نشده حسب مورد یک تا دو شماره اصلی منظور خواهد شد. و در هر مورد در موقع تحدید حدود برای هر قطعه شش دانگ یک شماره فرعی منظور و برای آخرین قطعه شش دانگ شماره اصلی منظور خواهد شد.

محضرچی: دستور العمل مربوط به تبصره الحاقی به ماده (۹) آئین نامه قانون ثبت املاک به اداره کل ثبت منطقه شماره: ۱۳۷۴۹/۱۰/تاریخ: ۱۳۵۴/۱۲/۷

به منظور حفظ و صیانت اراضی موات و بایر بلا مالک و مصون ماندن آن از تجاوز اشخاص که قانوناً در مالکیت دولت می باشد، لازم است با توجه به این دستورالعمل در اجرای مفهوم مقررات قانون ثبت اراضی موات و تبصره الحاقی مذکور نسبت به تنظیم اظهارنامه و قبول درخواست ثبت اراضی مزبور با تعیین یک شماره پلاک اصلی از آخر شماره پلاک اصلی هر بخش (که اظهارنامه اراضی محدوده شهرها را سازمان زمین و خارج از محدوده شهرها را نماینده وزارت تعاون و امور روستاها به نمایندگی دولت ایران در مرکز امضاء و درخواست ثبت خواهند نمود) بر طبق حدود ماده (۹) قانون ثبت از هر بخش ثبتی طبق نمونه اظهارنامه عمومی پس از تکمیل مشخصات هر بخش یکجا اقدام و اظهارنامه را امضاء نموده و با ثبت هر اظهارنامه در دفتر ثبت اظهارنامه (موضوع بخشنامه شماره ۳/۸۲۴ - ۵۴/۲/۱۰ سازمان ثبت) نسبت به صدور آگهی های نوبتی و تحدیدی (در صورتی که تحدید حدود طبق ماده ۱۵ قانون ثبت میسر نباشد) بر طبق مقررات قانون ثبت اقدام گردد و آمار جامعی از این قبیل درخواست ثبتها را مستقیماً نزد اینجانب بفرستید. البته توجه دارید که تعیین شماره پلاک فرعی برای هر یک از قطعات اراضی موات و بایر بلا مالک که در اجرای این دستور تقاضای ثبت آن از هر بخش ثبتی یکجا پذیرفته آید و انتقال آن از طرف دولت موقوف به معاینه محل و تطبیق آن با مجاورین و گواهی عدم تعارض با مجاورین و تعیین مساحت هر قطعه می باشد. / احمد زرین نعل / معاون وزارت دادگستری و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.]

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

**ماده ۱۱:** در مورد کاروان سرا و امثال آن که دارای حجرات 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:** هر بخشی که به ثبت عمومی گذارده می شود، 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 آگهی ها نیز شماره و اسم قنوات و مبدأ و مظهر آن قید شود.

هرگاه قنات از متعلقات ملک است و جداگانه مورد معامله واقع نمی شود، تابع اصل ملک بوده و شماره مستقلی لازم ندارد.

**ماده ۱۳:** در موقع توزیع اظهارنامه در قراء مأمورین عمل به وسیله مقتضی در محل رسیدگی نموده پس از تشخیص اینکه اعیانی قریه متعلق به رعایا می باشد تعیین شماره فرعی نموده و از روی شماره ردیف در دفتر توزیع اظهارنامه وارد و به مالکین اعیانی اظهارنامه می دهد.

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 ابتدا 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 بیچاق مالکین 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 نموده.

---

**ماده ۱۵:** در مورد املاکی که قبلاً درخواست ثبت شده و تعیین حدود به عمل 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 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):** ملاک اخذ حق الثبت املاک، قیمت منطقه بندی مذکور در ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۷۱/۲/۷ است.

هرگاه در موقع ثبت ملک در دفتر املاک، ارزش منطقه بندی تغییر کرده باشد، بهاء ملک طبق قیمت منطقه بندی جدید تعیین می‌گردد.

در نقاطی که قیمت منطقه بندی تعیین نشده، ملک باید ارزیابی شود. اعتبار برگ ارزیابی یکسال از تاریخ تنظیم است ولو اینکه بهاء ملک طبق ارزیابی در دفتر املاک و سند مالکیت نوشته شده باشد.

- تبصره ۱: 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 مابه التفاوت بقایای ثبتی ملک را براساس قیمت منطقه بندی دریافت و به حساب مربوطه واریز نماید.

- تبصره ۲: 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.

**ماده ۱۹ (اصلاحی ۱۳۸۰):** 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.

**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 (امضا) 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 (امضا) مستدعی ثبت یا وکیل یا جانشین قانونی او به اداره ثبت محل داده شود. هرگاه دهنده اظهارنامه نتواند نمونه (امضا) 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 (اصلاحی ۱۳۸۰):** 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 غیرمنقولی 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.

**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.

رمحضرچی: بند ۲۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی در خصوص قبول تقاضای ثبت:

به قرار اطلاع اغلب اشخاص مسیل و یا رودخانه متروکه را تسطیح نموده و درصدد تقاضای ثبت آن بر می‌آیند، برای جلوگیری از این امر لازم است قبل از قبول تقاضای ثبت اراضی نقشه هوایی از زمین‌فعل 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.]

**ماده ۲۴ (اصلاحی ۱۳۸۰):** 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 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 از 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 قنصل‌گری‌ها و سفارتخانه‌ها در برگه‌هایی که برای این کار تخصیص داده شده تنظیم و یک نسخه در محل بایگانی و نسخه دیگر به اداره کل ثبت فرستاده می‌شود تا پس از صدور اجازه به جریان ثبت اقدام گردد.

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

**ماده ۲۸ (اصلاحی ۱۳۸۰):** 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.

**ماده ۳۰:** در صلح‌های محاباتی که برای مصالح 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 صادر و پس از سقوط حق خیار متصالح می‌تواند بدون ذکر حق فسخ سند مالکیت جدید بگیرد.

---

**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.

---

**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. لیکن اگر تا انقضای مدت نامبرده در ماده ۱۱ قانون ثبت متولی نیز درخواست ثبت کند، درخواست اداره اوقاف بلا تعقیب 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 عهده متولی و نسبت به املاک که به نفع اشخاص معینی حبس شده به عهده متصدی امور حبس است. مع‌ذلک هر یک از موقوف‌علیهم و محبوس‌لهم نیز می‌توانند درخواست ثبت نمایند.

---

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

---

**ماده ۳۷:** طبق ماده 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، اداره اوقاف حق درخواست ثبت و اعتراض بر ثبت دارد و ادارات اوقاف باید مدارک وقفیت و تصرف وقف را ضمیمه اظهارنامه نمایند.

---

**ماده ۳۸:** چنانچه گواهی رسمی اداره اوقاف بر موجود نبودن وجوهی بابت موقوفات مجهول‌المصرف و مبرات مطلقه ضمیمه درخواست‌نامه ثبت یا دادخواست اعتراض بر ثبت املاک مشمول ماده ۲۹ قانون باشد، بدون مطالبه حق‌الثبت و هزینه به جریان گذارده می‌شود.

---

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

---

**ماده ۴۰ (اصلاحی ۱۳۸۰):** کلیساها و معابد اقلیت‌های دینی شناخته شده در قانون اساسی و کاروانسراهای عباسی و رباط‌ها از حق‌الثبت معاف هستند.

---

معافیت سایر سازمان‌ها و ارگان‌ها تابع مقررات خاص خود می‌باشد.

---

**ماده ۴۱ (اصلاحی ۱۳۸۰):** 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 انهار طبیعی و هر مسیر طبیعی دیگر اعم از سطحی و زیرزمینی و چشمه‌سارها، از افراد، درخواست ثبت پذیرفته نخواهد شد.

**ماده ۴۲ (اصلاحی ۱۳۸۰):** نسبت به آب رودخانه‌ها و انهار طبیعی و چشمه‌سارها که ضمن درخواست ثبت ملک به عنوان حقا به معمول محل قبول تقاضای ثبت گردیده، در موقع صدور سند مالکیت از ذکر حق مزبور خودداری نموده و به جای آن عبارت "با حقا به از مقررات قانون توزیع عادلانه آب" قید گردد.

**ماده ۴۳:** هرگاه شش‌دانگ 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 حقا به مطابق معمول باید قبول کرد و در آگهی‌ها و سند مالکیت جمله "مطابق معمول محل" را قید نمود.

**ماده ۴۴:** درخواست ثبت پاکنه‌هایی که از قنات در املاک مورد درخواست ثبت موجود است بدون اجازه صاحب قنات پذیرفته نخواهد شد.

**ماده ۴۵ (اصلاحی ۱۳۷۷):** املاکی را که پس از پلاک‌کوبی و توزیع اظهارنامه و قبل از درخواست ثبت و آگهی به‌وسیله 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 باید مراتب را در دفتر توضیح اظهارنامه و پرونده مربوطه و اگر ملک ثبت شده است در ستون ملاحظات دفتر املاک هم قید کند.

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 و با بایگانی کردن سند مالکیت اولی، سند مالکیت جدید صادر خواهد شد.

و نیز هرگاه 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، 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.

**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 بی‌مراقبتی متصدی بوده موجب مسئولیت خواهد بود.

**ماده ۴۹:** در قراء و قصباتی که به ثبت عمومی گذارده می‌شود نماینده توزیع اظهارنامه با 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 مربوط به هر شش ماه یادداشت و مطابق آن در آگهی‌های نوبتی شش‌ماهه 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 (اصلاحی ۱۳۲۴):** آگهی‌های نوبتی و تعیین حدود را اداره ثبت در یکی از جراید حوزه خود و یا در یکی از جراید نزدیک‌ترین حوزه خود و یا در یکی از جراید مرکز منتشر می‌نماید.

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

**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 به‌وسیله مأمورین ثبت الصاق و انتشار آگهی را کدخدایان محل گواهی نمایند.

**ماده ۵۵:** طبق اصلاحات انجام شده در سال ۱۳۸۰، این ماده حذف شده است.

**ماده ۵۶:** 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 و اگر معترضی باشد مطابق مقررات در مدت سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس دادخواست اعتراض بدهد.

**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 (امضا) رئیس ثبت محل برسد و پس از چاپ آگهی‌ها در پرونده اداری بایگانی شود.

**ماده ۵۸:** 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.

**ماده ۵۹ (اصلاحی ۱۳۲۸):** آگهی‌های درخواست ثبت املاک مجهول‌المالک در هر سال با رعایت قسمت اخیر ماده ۱۱ قانون به طریق زیر باید منتشر شود:

۱. درخواست‌های ثبت قبول شده در فروردین، اردیبهشت و خرداد هر سال در اول مرداد همان سال.
  ۲. درخواست‌های ثبت قبول شده در تیر، مرداد و شهریور هر سال در اول آبان همان سال.
  ۳. درخواست‌های ثبت قبول شده در مهر، آبان و آذر هر سال در اول بهمن همان سال.
  ۴. درخواست‌های ثبت قبول شده در دی، بهمن و اسفند هر سال در اول اردیبهشت سال بعد.
- تبصره ۱ (الحاقی ۱۳۲۸): آگهی‌هایی که طبق دستور هیئت نظارت باید تجدید شود، ضمن آگهی‌های فوق در قسمت مخصوص با قید عنوان آگهی‌های اصلاحی منتشر می‌گردد.
  - تبصره ۲ (الحاقی ۱۳۲۸): هرگاه ملکی در موعد مقرر فوق آگهی نشده باشد، باید در آگهی‌های سه‌ماهه بعدی منتشر گردد.
  - تبصره ۳ (الحاقی ۱۳۲۸): 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 واخواهی از همان روز انتشار اولین آگهی نوبتی خواهد بود.

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

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

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

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

**ماده ۶۴:** (اصلاحی ۱۳۲۸): آگهی‌های مذکوره در ماده ۵۹ باید تا ۱۵ روز قبل از انتشار به روزنامه‌هایی که برای انتشار آگهی تعیین شده، رسیده باشد.

**ماده ۶۵:** برای قنوات باید در آگهی و صورت‌مجلس مبدأ و مظهر قنات و حقوق ارتفاقی اشخاص قید گردد.

**ماده ۶۶:** آگهی تحدیدی منتشر نخواهد شد مگر پس از نشر اولین آگهی نوبتی.

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

**ماده ۶۸:** (اصلاحی ۱۳۸۰): 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 نقشه کامل تحدید حدود شده در صورتی که منجر به ثبت در دفتر املاک نگردیده باید نقشه ملک طبق صورت‌مجلس تحدیدی به‌طور صحیح ترسیم شود.

**ماده ۶۹:** در صورتی که مالک و نماینده او غایب باشد و ملک تحدید نشود باید مراتب در صورت‌مجلس ضمیمه قید و به نمونه (امضا) حاضرین برسد. نمایندگانی که برخلاف حقیقت به بهانه 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 ۱۳۸۰): درخواست‌کننده یا نماینده او حدود ملکی را که می‌خواهد ثبت کند به‌طور مشخص معرفی نموده و صاحبان املاک مجاور و دخالت‌کنندگان چنانچه ایراد و اعتراضی دارند بیان می‌نمایند.

**ماده ۷۱:** مستدعی ثبت فقط ابنیه و اجزایی را می‌تواند در موقع تعیین حدود معرفی کند که داخل در حدود مندرجه در اظهارنامه باشد و نماینده عمل باید معرفی مالک یا نماینده او را وقتی معتبر بشناسد که تصرفات او در قسمت

معرفی شده محرز باشد و الا از تعیین حدود خودداری خواهد نمود.

**ماده ۷۲ (اصلاحی ۱۳۸۰):** صورت مجلس تحدید حدود باید حاوی مطالب زیر باشد و به امضا نماینده و نقشه بردار و کلیه 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 علامات 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.

**ماده ۷۳:** در صورت مجلس تحدید، قلم زدن و کم و زیاد نمودن عبارات به کلی ممنوع است و اگر اصلاح و توضیحی لازم باشد زیر صورت مجلس نوشته شده به نمونه (امضا) حاضرین برسد و اگر بعضی از حاضرین نخواهند نمونه (امضا) کنند این نکته در صورت مجلس قید می‌شود و کسانی که نمونه (امضا) ندارند علامت انگشت خواهند گذاشت.

**ماده ۷۴ (اصلاحی ۱۳۸۰):** 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 قضایی تقدیم نمایند.

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

- تبصره (الحاقی ۱۳۳۷): نسبت به قطعات اراضی غیرمحصور اطراف شهرها و قصبات و همچنین اراضی قراء و مزارع قطعاتی و خورده مالک نیز به طریق فوق عمل خواهد شد. در صورت نبودن مهندس، نماینده ملک موظف است کروکی‌ای از وضعیت کلی قطعه مورد تحدید ترسیم و طول اضلاع جهات اربعه را، ولو به طور تقریبی، تعیین و با ذکر فواصل در صورت مجلس تحدیدی قید نماید. این کروکی بایستی به امضا نماینده و مستدعی ثبت یا وکیل او برسد و پیوست صورت مجلس تحدیدی خواهد شد.

**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 که 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.

---

**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 بیست هزار یک نقشه ترسیم شود.

---

**ماده ۸۰:** در اراضی بیاض غیرمحصور که حد فاصل نداشته باشد در اطراف زمین به عمق نیم گز از طرف مالک پی حفر شود.

---

**ماده ۸۱ (اصلاحی ۱۳۸۰):** 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 نوبت آن منتشر می‌شود، باید در آگهی‌های تحدیدی برای آن ملک نیز وقت تحدید داده 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 ۱۳۸۰):** پس از تسلیم صورت مجلس تحدیدی، مسئول اداره کتباً در زیر آن دستور ثبت در دفتر را می‌دهد.

---

**ماده ۸۴ (اصلاحی ۱۳۸۰):** نمایندگان محدد باید پس از خاتمه عملیات تحدیدی و ثبت صورت مجلس تعیین حدود، صورت مجلس 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 مسئول، مورد تعقیب اداری واقع خواهد شد.

---

**ماده ۸۵:** نصف هزینه و فوق‌العاده نمایندگان را می‌توان در موقع عزیمت برای عملیات تحدیدی به‌عنوان پیش‌پرداخت داد و پرداخت بقیه موکول به تکمیل و تحویل پرونده‌ها و گواهی مدیر بایگانی است.

---

## فصل پنجم در اعتراض

**ماده ۸۶ (اصلاحی ۱۳۸۰):** 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.

مبدأ 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 (اصلاحی 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 والا قرار مقتضی صادر می‌نماید.

---

**ماده ۸۷:** قبل از انتشار آگهی نوبتی، دادخواست اعتراض یا گواهینامه جریان دعوا بین معترض و مستدعی ثبت پذیرفته نخواهد شد.

---

**ماده ۸۸:** طبق اصلاحات انجام شده در سال ۱۳۸۰، این ماده حذف شده است.

---

**ماده ۸۹ (اصلاحی 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 گواهینامه جریان دعوا به اداره ثبت تسلیم می‌شود باید طبق این ماده عمل شود.

---

**ماده ۹۰:** در رسید دادخواست اعتراض یا گواهینامه جریان دعوا باید تاریخ رسید با تمام حروف قید شود.

---

**ماده ۹۱ (اصلاحی ۱۳۸۰):** در مورد گواهینامه‌هایی 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 ۱۳۸۰):** مسئول 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 ۱۳۸۰):** در مورد گواهینامه‌هایی 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 گواهینامه و دادن رسید و مهر اعتراض مقرر است رعایت خواهد شد.

**ماده ۹۴:** دادخواست‌هایی که از طرف دارایی بر ثبت املاک اشخاص یا از طرف اشخاص نسبت به مورد تقاضای دارایی تسلیم شود باید به وسیله دفتر اداره کل ثبت به دیوان محاکمات دارایی فرستاده شود.

**ماده ۹۵ (اصلاحی ۱۳۳۴):** 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 ۹۶:** طبق اصلاحات انجام شده در سال ۱۳۸۰، این ماده حذف شده است.

**ماده ۹۷ (اصلاحی ۱۳۸۰):** رئیس دادگاه با دعوت اداره ثبت در غیر ساعت اداری و در موقعی که با موافقت مسئول اداره ثبت معین می‌شود، در اداره ثبت حاضر و در موضوع اعتراض‌های مذکور در ماده ۹۲ و گواهی‌نامه مذکور در ماده ۹۳ رسیدگی و زیر برگ اعتراض یا گواهی‌نامه کتباً اظهار نظر می‌نماید. مسئول ثبت یا نماینده او نیز در این نشست حضور خواهد داشت.

**ماده ۹۸:** طبق اصلاحات انجام شده در سال ۱۳۸۰، این ماده حذف شده است.

**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 عام‌المنفعه که متولی خاصی دارد به عهده متولی یا ناظر یا اداره اوقاف است و در حبس عام‌المنفعه نیز اعتراضی که باید برای حفظ منافع حبس به عمل آید به عهده متصدی امور حبس است.

**ماده ۱۰۰:** در موقوفات خاصه متولی و هر یک از موقوف‌علیهم 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 ثلث باقی داده شود به عهده وصی یا ناظر ثلث می‌باشد و در ثلث غیرباقی کسانی نیز حق اعتراض دارند که بعد از خروج ملک از حالت ثلث در آن ملک ذی‌حق می‌شوند.

**ماده ۱۰۱:** 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.

**ماده ۱۰۲:** در مواردی که قبل از اعتراض و پس از خاتمه مدت 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.

## فصل ششم در ثبت املاک در دفتر املاک و ثبت انتقال ملک

**ماده ۱۰۳:** پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت، مسئول دفتر، ثبت ملک را با مشخصات زیر در دفتر املاک نموده و به نمونه (امضا) 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 اجزا 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.

**ماده ۱۰۴ (اصلاحی ۱۳۲۳):** 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:

۱. در مورد انتقال قطعی تمام ملک باید خلاصه انتقال را مطابق معمول در زیر ثبت ملک، ثبت و خروج آن را از ملکیت مالک اولی نیز با مُرکب قرمز در ملاحظات دفتر املاک قید نمایند.
۲. اگر انتقال راجع به قسمتی از ملک مفروز یا مشاع باشد، خروج آن از ملکیت مالک اولی به نحوی که به منزله ذکر خلاصه معامله نیز محسوب شود، با مُرکب قرمز در زیر ثبت ملک یا در ستون ملاحظات به این شرح قید می‌گردد:
  - "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 ملکیت مالک بالا خارج گردید."سپس، مورد انتقال را اگر مشاع است به نحو ثبت املاک مشاعه و اگر مفروز است، به طوری که ملک مستقل با تمام مشخصات، حدود، بها و حقوق در صفحه معینی از دفتر اصلی یا متمم ثبت و در ملاحظات ثبت آن یادداشت نمایند که اصل ملک در صفحه ... دفتر ... ثبت شده یا مورد ثبت از ملک شماره ..... که در صفحه ..... ثبت شده افزاز شده است.

۳. هرگاه نسبت به هر یک از دو قسمت املاک بالا انتقالاتی به طور شرطی و یا قطعی واقع شود، به‌وفق 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 می‌نمایند. به همین طریق، خلاصه کلیه معاملات راجع به عین ملک مزبور در دفتر املاک به ترتیب تاریخ زیر یکدیگر ثبت خواهد شد.

در موارد بالا سردفتر خلاصه معامله را در برگه مخصوص که برای این کار تهیه شده نوشته و به دفتر املاک حوزه ثبت ملک ارسال می‌دارد.

خلاصه مذکور علاوه بر امضاء متعاملین، باید به امضای 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 و به امضای مدیر ثبت برساند.

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.

متصدیان مربوطه ثبت املاک مکلفند پس از وصول خلاصه معامله از دفترخانه، در ظرف ۲۴ ساعت آن را در دفتر املاک ثبت نموده و در پرونده مربوطه بایگانی نمایند و چنانچه خلاصه معامله دارای نواقص باشد، در ظرف همان مدت از دفترخانه مربوطه توضیحات لازمه را بخواهند.

تسامح و تأخیر و یا غفلت در اجرای این دستور مستلزم تعقیب اداری و کیفر خواهد بود.

هرگاه معامله راجع به انتقال قطعی تمام ملک ثبت شده باشد، سردفتر انتقال را در صفحات مخصوص به انتقالات سند مالکیت قید و امضا کرده و به منتقل‌الیه تسلیم می‌نماید و مادام که در صفحات انتقالات جا دارد، سند مالکیت به نام منتقل‌الیه 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 امضاء گردد و سند مزبور به ناقل مسترد گردد و در این صورت، منتقل‌الیه می‌تواند به اداره ثبت حوزه وقوع ملک مراجعه کرده و برای خود سند مالکیت مستقلی بگیرد.

در موردی نیز که معامله مربوط به واگذاری حق عینی نسبت به ملک باشد، مانند "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 و امضا نماید. در موارد عمری، 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 و فرستادن آن به اداره ثبت حوزه وقوع ملک و قید آن در زیر ثبت ملک در دفتر املاک و در سند مالکیت و بایگانی نمودن خلاصه معامله در پرونده 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 یا انقضای مدت خیار یا اسقاط حق مذکور، مراتب در دفتر و در برگ‌های مالکیت قید می‌شود.

- تبصره: طبق اصلاحیه ۱۳۸۰/۱۱/۸ حذف شده است.

محضرچی: با ظهور دفاتر الکترونیک و حذف دفاتر دست‌نویس، صدور خلاصه معاملات به‌طور کامل به شکل الکترونیک انجام می‌شود و دیگر نیازی به ثبت‌های دستی نیست. این تغییرات باعث بهبود سرعت و دقت در فرایند ثبت و صدور اسناد شده است.]

**ماده ۱۰۴ مکرر (الحاقی ۱۳۲۴):** چنانچه پس از ثبت ملک در دفتر املاک، مالک آن به موجب سند رسمی قراردادی نماید که بالنتیجه اعیان احداثی در آن ملک به مالکیت 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. 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 ارتفاعی اعیانی را به مالک عرصه و مجاورین اخطار می‌نماید و در وقت مقرر، صورت‌جلسه معاینه را تنظیم می‌کند که هرگاه اختلافی نباشد، با دریافت حق‌الثبت انتقال، سند مالکیت اعیانی را صادر خواهد نمود و در صورت بروز اختلاف و ارائه گواهی رجوع به دادگاه، از تاریخ تنظیم صورت‌جلسه تا سی روز از صدور سند مالکیت تا صدور حکم نهایی خودداری می‌شود.

**ماده ۱۰۵ (اصلاحی ۱۳۸۰):** در مواردی که سند مالکیت جدید صادر می‌شود، باید سند مالکیت اولی باطل شده در پرونده مربوطه بایگانی شود. در مورد انتقال ملک به ورثه باید بعد از احراز انحصار وراثت و سمت ورثه نسبت به مورث، خلاصه مفاد و شماره گواهی‌نامه دادگاه راجع به حصر وراثت در ملاحظات دفتر قید و در زیر ثبت اولیه ملک سهم یکی از وراثت ثبت و سهام بقیه وراثت در دفتر جاری ثبت شود. 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): هرگاه ورثه متوفی یا قائم‌مقام یا نماینده قانونی آن‌ها تقاضای پرداخت بهای ربع یا ثمن اعیانی زوجه متوفی را از اداره ثبت بنمایند، مسئول ثبت محل کارشناس رسمی دادگستری را برای ارزیابی تعیین می‌کند تا کارشناس بهای عادلانه اعیانی را با لحاظ ماده ۹۴۷ قانون مدنی و سایر مقررات معین نماید. ورثه می‌توانند بهای مذکور را به حساب سپرده ادارات ثبت تودیع نمایند. اداره ثبت بهای تعیین‌شده ملک را به ذینفع ابلاغ واقعی می‌کند و چنانچه ذینفع فاقد نشانی باشد یا نشانی تعیین‌شده موافق با واقع نباشد، مراتب در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار فقط یک مرتبه آگهی خواهد شد.

- تبصره ۲ (الحاقی ۱۳۸۰): هرگاه ظرف مدت مرقوم گواهی طرح دعوی تسلیم نشود، اداره ثبت سند مالکیت ملک را بدون استثناء بهای اعیانی صادر خواهد نمود و در صورت وصول گواهی طرح دعوی در مدت مزبور، صدور سند مالکیت به شرح فوق موکول به صدور حکم نهایی است. هزینه ارزیابی و آگهی به عهده متقاضی است.

محضرچی: ماده ۳۵ قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۳ اسفند ۱۳۶۶، اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۲۷): ادارات ثبت اسناد و املاک موقعی که مال غیرمنقول را به اسم وراثت یا موصی‌له ثبت می‌نمایند، همچنین کلیه دفاتر اسناد رسمی در موقعی که می‌خواهند تقسیم‌نامه یا هر نوع معامله وراثت راجع به ماترک را ثبت کنند، باید گواهی‌نامه اداره امور مالیاتی

صلاحیت‌دار را مبنی بر عدم شمول مالیات یا اینکه مالیات متعلق کلاً پرداخت یا ترتیب یا تضمین لازم برای پرداخت آن داده شده است، مطالبه نمایند و قبل از ارائه این گواهی‌نامه مجاز به ثبت نیستند.]

**ماده ۱۰۶ (اصلاحی ۱۳۸۰):** 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 هر یک 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 گذاشتن صفحات سفید نخواهد داشت.

املاک مورد ثبت باقی نیز در دفتر مزبور به ثبت خواهد رسید.

**ماده ۱۰۸:** نمونه (امضا) دفتر املاک باید با دست به عمل آید و نمونه (امضا) 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 سه صفحه تشخیص داده می‌شود. و انتقالات هر سهمی زیر ثبت همان قسمت ثبت و حدود و مشخصات و حقوق ارتفاعی 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):** 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 می‌شود.

**ماده ۱۱۱ (اصلاحی ۱۳۸۰):** ثبت انتقالات قهری به نام ورثه در دفتر املاک مجانی است و حق‌الثبت به آنان تعلق نمی‌گیرد.

**ماده ۱۱۲:** برای حقوق ارتفاعی 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):** 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 منتقل‌الیه در یکجا ثبت شده و سند مالکیت تمام ملک صادر می‌گردد.

**ماده ۱۱۵:** در املاک مشاع برای هر شریک نسبت به سهم او یک سند مالکیت صادر خواهد شد.

**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.

**ماده ۱۱۷:** تغییر در وضعیت املاک ثبت شده مستلزم تغییر سند مالکیت نیست مگر در مورد انتقال تمام یا قسمتی از آنکه در این مورد سند تازه به نام منتقل‌الیه 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 صورتیکه 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 نسبت به هر ملکی که در ثبت عادی سند آن صادر شده است.

**ماده ۱۱۹:** املاک مشاعی که سهام مالکین یک قسمت از آن توأمأ در یکجا 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 (اصلاحی ۱۳۸۰):** در مواردی که مالک به علت از بین رفتن یا گم شدن سند مالکیت، تقاضای صدور المثنای 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 درخواست‌کننده داده می‌شود)، مبنی بر شهادت و اظهار اطلاع حداقل سه نفر که هویت و امضای آن‌ها به گواهی یکی 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 نماید. در محل‌هایی که از رایانه استفاده می‌شود، صدور بخشنامه مزبور ضرورت نداشته و بایستی موضوع را به متصدی رایانه ابلاغ نمایند. پس از آن، به هزینه درخواست‌کننده، مراتب یک نوبت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار یا یکی از روزنامه‌هایی که آگهی‌های ثبتی در آن درج می‌شود، آگهی گردد. 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 المثنای سند مالکیت خواهد نمود. در مواردی هم که مندرجات صفحه یا صفحات سند مالکیت مفقود گردیده، المثنی صادر می‌شود.

سند مالکیت المثنی 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. اگر ظرف مهلت مقرر اعتراضی نرسد و یا در صورت اعتراض اصل سند مالکیت یا سند معامله ارائه نشود، اداره ثبت المثنای سند مالکیت را طبق مقررات صادر و به متقاضی تسلیم خواهد کرد.

(در صورت ارائه سند مالکیت یا سند معامله، صورت‌مجلس 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 (اصلاحی ۱۳۸۰): 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 دفترخانه‌ها مکلفند دفتری برای ثبت شماره پلاک این قبیل املاک داشته باشند که در موقع تنظیم اسناد به آن مراجعه نموده و 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. 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 مقرر در ماده ۳۸ قانون دفاتر اسناد رسمی است.

• تبصره ۲ (اصلاحی ۱۳۸۰): در مواردی که سند مالکیت در ید 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 و اداره ثبت باید با رعایت تبصره یک طبق گواهی دادگاه مبادرت به صدور المثنی بنماید.

• تبصره ۳ (اصلاحی ۱۳۸۰): 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 دارند که سند مالکیت مورث نزد یکی 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، 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 (اصلاحی ۱۳۸۰): 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 دارایی و امور اقتصادی تقاضای صدور المثالی سند مالکیت مفقوده را می‌نماید، از شمول این ماده مستثنی است.
- تبصره ۵ (اصلاحی ۱۳۸۰): هرگاه به علت ریختن جوهر، سوختگی، پارگی و یا جهات دیگری قسمتی از سند مالکیت از بین رفته و یا قابل استفاده نباشد، اداره ثبت با انجام تشریفات مقرر در این ماده اقدام به صدور المثالی سند مالکیت خواهد نمود و سند مالکیت ناقص را باطل و در پرونده بایگانی می‌نماید.
- تبصره ۶ (الحاقی ۱۳۸۰): در صورت اعلام کتبی مالک مبنی بر پیدا شدن سند مالکیت اولیه، چنانچه با سند مالکیت المثالی معامله‌ای انجام نشده باشد، سند مالکیت المثالی باطل و مراتب پیرو بخشنامه مربوط به دفاتر اسناد رسمی تابعه اعلام می‌گردد. چنانچه با سند مالکیت المثالی معامله‌ای انجام شده باشد، سند مالکیت اصلی اخذ و پس از ابطال در پرونده ثبتی مربوطه ضبط 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 مزبور می‌شود و به همین ترتیب در دفتر املاک ثبت و در زیر هر سهمی نوشته می‌شود که خود مطابق حدودی است که در صفحه شماره فلان نوشته شده.

---

**ماده ۱۲۲:** در مورد وصیت نسبت به ملک ثبت‌شده، باید مفاد وصیت در سند مالکیت مانند سایر معاملات قید و خلاصه آن به دفتر املاک فرستاده شود. 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 در هنگام 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 هرگاه 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 ثبت شده باشد، باید مطابق همان حکم ملک را به نام محکوم‌له مانند مورد انتقال ثبت نماید.

---

**ماده ۱۲۵ (اصلاحی ۱۳۸۰):** 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. نسبت به صفحاتی که تا این تاریخ برای ثبت بقیه سهام بازگذاشته شده، در همان صفحات سفید ثبت گردد.

- تبصره: حذف شده.

ماده ۱۲۶ (اصلاحی ۱۳۸۰): در مورد قنوات مستقل، دفتری به نام "دفتر ثبت قنوات" تخصیص داده می‌شود تا کلیه قنواتی که مستقلاً مورد معامله واقع می‌شوند و تابع املاک نیستند، در آن دفتر به ثبت برسند. با رعایت تعداد قنوات هر ناحیه و به نسبت سهام و تعداد مالکین آن، باید یک یا چند دفتر برای قنوات یک یا چند ناحیه اختصاص داده شود.

## فصل هفتم در وظائف محققین ثبت

مباحث اول تا هفتم این فصل که شامل مواد ۱۲۷ لغایت ۱۶۰ و راجع به محققین ثبت بوده، منتفی گردیده.

## فصل هشتم در مقررات مختلفه

ماده ۱۶۱ (اصلاحی ۱۳۲۳): 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 آیین‌نامه، 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. همچنین در مورد فسخ معاملات املاک ثبت نشده، مقررات ماده مزبور لازم‌الرعایه است.

ماده ۱۶۲: مدیران ثبت و هر یک از نمایندگان و کارمندانی که در کار ثبت املاک دخالت دارند باید در ابتدای تصدی، دو برگه نمونه از برگ‌های مخصوصی که تهیه شده است، نمونه (امضا) نموده و به اداره ثبت تسلیم کنند که یک برگ در ثبت محل باقی‌مانده و دیگری به اداره کل ثبت فرستاده شود.

ماده ۱۶۳: هر زمان 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.

ماده ۱۶۴: آیین‌نامه شماره ۱۰۴۵ مورخ شانزدهم فروردین ۱۳۱۱ نسخ و این آیین‌نامه جایگزین آن خواهد بود.

وزیر دادگستری، دکتر متین دفتری

## موفق باشید

برای مشاهده و دانلود مجموعه کامل قوانین، مقررات، و بخشنامه‌های ثبتی، به وبسایت محضرچی مراجعه کنید

همچنین می‌توانید اینجا کلیک کنید