# آیین نامه اجرایی قانون ثبت اسناد و املاک

## مصوب ۱۷ آبان ۱۳۱۷ وزیر دادگستری با اصلاحات و الحاقات بعدی

نظر بمواد ۴ و ۵ و ۷ و ۸ و ۱۶ و ۲۶ و ۲۷ و ۲۸ قانون ثبت اسناد و املاک مورخه ۲۶ اسفند ماه ۱۳۱۰ وزارت دادگستری مقرر میدارد:

**فصل اول – دفاتر ثبت اسناد و املاک**

**ماده۱(اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰)** –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 گواه امضاء

۶-دفتر سپرده ها

۷-دفتر توزیع اظهار نامه

۸-دفتر املاک مجهول المالک

۹-دفتر ثبت شرکتها

۱۰-دفتر اسناد رسمی

۱۱-دفتر ثبت قنوات

۱۲-دفتر آمار و ثبت اظهار نامه

**تبصره (اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰)** –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 مذکور میکروفیلم و یا اسکن تهیه و به مرکز ارسال می گردد.

**ماده ۲(اصلاحی ۱۳۲۳)** -کلیه دفاتر نامبرده در ماده قبل باید مجلد بوده و به استثناء 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 گذاشته و امضاء کرده و به مهر دادسرای ممهور و مجموع عده صفحات را در صفحه اول و آخر با تمام حروف ذکر و قید نماید.

**ماده۳ (اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰)** -برای ثبت املاک هر بخش یک دفتر تخصیص و برای ثبت هر شماره مستقل مجموعاً سه صفحه و به جهت ثبت هر شماره از املاک مضروعی علاوه بر گنجایش مقدار ثبت لااقل سه صفحه سفید برای انتقالات بعدی آن مذکور خواهد شد.

**تبصره (الحاقی ۵/۸/۱۳۷۸)** –در صورتی که یک دفتر املاک برای یک بخش کافی نباشد بنا به پیشنهاد مدیر کل 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 می یابد. در این صورت هر ناحیه به نواحی دیگر محدود و حد فاصل آنها اعم از خیابان اصلی یا آثار طبیعی در صورت جلسه ای به امضاء مدیر کل و رئیس ثبت محل قید می گردد.

**ماده۴ (اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰)** –دفاتر نامبرده در ماده یک مادام که صفحه سفید دارد مورد عمل و پس از اتمام آن مسئول دفتر باید تعداد شماره های ثبت را در آخر دفتر قید و بسته و امضاء نماید.

**فصل دوم – در شماره گذاری املاک و توزیع اظهار نامه**

Negah Council rules and regulations

**ماده ۵ (اصلاحی ۱۳۲۳)** -در موقعی که اداره ثبت قطعه یا بخشی را برای ثبت عمومی در نظر می گیرد باید پیش نویس آگهی ماده ۹ قانون ثبت را تهیه و برای نمونه امضاء 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 تاخیری در کار پلاک کوبی و توزیع اظهار نامه نشود.

**ماده ۶** -در قراء و قصبات خورده مالک 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 کد خدا و ریش سفیدان 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 (امضاء) کدخدا و ریش سفیدان برساند و بعد به شماره گذاری و توزیع اظهارنامه شروع کند و نماینده مامور توزیع اظهارنامه باید دقیقاً مراقبت کند که اظهارنامه ها با صورتمجلس فوق الذکر کاملاً تطبیق نموده و در صورت مزبور کلیه قطعات با مشخصات و معروفیت آنها و اسامی مالکین که معرفی می شوند و حدود اربعه آن ذکر گردد و شماره و نوع املاک و اسامی مالکین در دفتر توزیع اظهار نامه نوشته شود و در روی اظهار نامه نیز که به مالکین و در صورت غیبت آنها به مستاجر یا کدخدای محل تسلیم و در دفتر توزیع اظهار نامه رسید داده می شود شماره مالک و مشخصات آن یادداشت و به نمو نه (امضاء) نماینده مربوطه برسد.

**ماده ۷** -در املاک شهری و مستغلات نیز پس از تعیین بخشی که مورد ثبت عمومی واقع می شود شماره گذاری و توزیع اظهارنامه طبق مواد بالا باستثناء جار و صورتمجلس که مخصوص مزروعی خورده مالک است بعمل خواهد آمد.

**ماده ۸** -در مستغلات برای هر ملک یک شماره و در املاک مزروعی نیز برای قراء و مزارع ششدانگی یک شماره اصلی منظور می شود و در صورتی که مزروعه 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 شماره گذاری املاک هر قطعه یا بخشی معلوم شود که ملکی از قلم افتاده آخرین شماره آن بخش برای آن اختصاص داده می شود و اگر ملکی پس از شماره گذاری مفروضاً به قطعاتی تقسیم شد برای هریک از قطعات شماره فرعی از همان شماره اصلی منظور خواهد شد مثلا از شماره ۵ اصلی: پنج یکم  پنج دوم  پنج سوم

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

**ماده ۱۱** -در مورد کاروانسرا 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 در دفتر توزیع اظهارنامه و آگهی ها نیز شماره و اسم قنوات و مبدا و مظهر آن قید شود.

**ماده ۱۳** -در موقع توزیع اظهارنامه در قراء مامورین عمل به وسائل 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 و دفتر توزیع اظهارنامه وارد به مالکین اعیانی اظهارنامه می دهد به مالکین عرصه هم پس از تعیین سهام آنها اظهارنامه توزیع می نماید. سپس اظهارنامه های مالکین اعیانی و عرصه را جداگانه با اخذ حق الثبت از هریک از آنها تنظیم و قبول می نماید. در موقع تنظیم آگهی ابتداء عرصه و بعداً اعیانی به اسم مالکین آگهی می شود.

در صورتی که اختلافی بین مالکین عرصه و اعیانی پیدا شود باید بدوا به مدارک و قبالجات و بنچاق اصل مزرعه و عرصه مراجعه شود. چنانچه مدارک مالکین عرصه حاکی است که اعیانی ها متعلق به آنان بوده و رعایا مدرکی برای مالکیت خود از طرف مالک

Naghsh
Council rules and regulations

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 قصبات حکایتی از اعیانی ها ندارد یا رعایا مدارکی بر مالکیت خود دارند، حق درخواست ثبت با رعایا است.

**ماده ۱۴ -**نسبت به درخواست های ثبتی که قبلاً شده و نسبت به اعیانی های آن که تشریفات این نظامنامنه بعمل نیامده چنانچه در موقع تعیین حدود مالکینی عرصه اعیانی را برای رعایا گواهی نمایند یا قبلا به طور کلی گواهی کرده باشند باید برای اعیانی ها شماره فرعی منظور درخواست ثبت پذیرفته آگهی نمود.

**ماده ۱۵ -**در مورد املاکی که قبلا درخواست ثبت شده و تعیین حدود بعمل آمده و مالکین حق رعایا را سنبت به اعیانی با اسامی معین قید و گواهی نموده اند و آگهی هم شده است با دریافت حق الثبت از صاحبان اعیانی و تعیین حدود آن می توان 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 بعد در ثبت عمومی رعایا اظهارنامه داده‌اند چون سابقاً ملک شده و جریان ثبت عمومی موردی نداشته این قبیل پرونده ها باید برای رأی مقتضی به هیأت نظارت احاله شود.

**ماده ۱۷ -**در مورد املاک مشاع اگر بعضی مالکین نسبت به اعیانی ها حق را گواهی کرده و بعضی گواهی نکرده اند نسبت به اعیانی از رعایا اظهارنامه پذیرفته شده و مالکین که حق مزبور را گواهی نکرده اند معترض شناخته می شوند.

**ماده ۱۸ (اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰) –** ملاک اخذ حق الثبت املاک قیمت منطقه بندی مذکور در **ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب۷/۲/۱۳۷۱** است . هرگاه در موقع ثبت ملک در دفتر املاک ارزش منطقه بندی تغییر کرده باشد بهاء ملک طبق قیمت منطبقه بندی جدید تعیین می گردد در نقاطی که قیمت منطقه بندی تعیین نشده ملک باید ارزیابی شود. اعتبار برگ ارزیابی یک سال از تاریخ تنظیم است ولو اینکه بها ملک طبق ارزیابی در دفتر املاک و سند مالکیت نوشته شده باشد.

**تبصره ۱ (اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰) –** چنانچه متقاضی ثبت قبل از ثبت ملک در دفتر املاک بخواهد معامله نماید در پاسخ پرسش نامه 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 وبه حساب مربوطه واریز نماید.

**تبصره۲ (اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰)** 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 ۸/۱۱/۱۳۸۰ –(**هرگاه نسبت به قسمتی از ملکی به نحو مشاع و یا مفروز اظهارنامه پذیرفته شده نسبت به بقیه سهام برخلاف اظهارنامه اولی اظهارنامه پذیرفته نخواهد شد در صورت توافق مالکین مطابق آن عمل می گردد 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 صریحا ذکر شده و به نمونه (امضاء) متصدی مربوطه (نماینده تنظیم اظهارنامه) و مستدعی ثبت برسد. تخلف از مقررات این ماده موجب مسئولیت خواهد بود.

**فصل سوم- درخواست ثبت**

**ماده ۲۱ -**اظهارنامه باید به نمونه (امضاء) مستدعی ثبت یا وکیل یا جانشین قانونی او به اداره ثبت داده شود هرگاه دهنده اظهار نامه 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 وکالت نامه یا اوراق مربوط ضمیمه شود.

**ماده ۲۲ (اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰) -**اظهارنامه شامل نکات زیر خواهد بود.

Naghsh Council rules and regulations

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 می شود 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 منطقه بندی.

۵ -شروع 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 قبالجات و بنجاق 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 نشانی های تصرف فعلی خود را کتباً به اداره ثبت تسلیم نماید و در هر حال درخواست کننده باید نحوه تصرف خود را که او برای تقاضای ثبت مجاز می دارد معلوم کند.

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

**ماده ۲۵** -در هر موقع که اداره ثبت اجراء ثبت عمومی را در بخش معینی در نظر می گیرد 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 عام المنفعه 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 می باشد درخواست ثبت نمایند.

**ماده ۲۶** -اظهارنامه اتباع خارجه و قنسولگریها و سفارت خانه ها در برگهایی که برای این کار تخصیص داده شده تنظیم و یک نسخه در محل بایگانی و نسخه دیگر به اداره کل ثبت فرستاده می شود تا پس از صدور اجازه به جریان ثبت اقدام گردد.

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

**ماده ۲۹** -تا وقتیکه آگهی نوبت نامبرده در ماده ۱۱ قانون ثبت منتشر نشده اظهارنامه می توان پذیرفت.

**ماده ۳۰** -در صلحهای محاباتی که برای مصالح حق فسخ قید شده درخواست ثبت از متصالح با قید حق فسخ برای مصالح پذیرفته می شود و مشمول ماده ۳۳ قانون ثبت نیست. سند مالکیت این قبیل املاک با قید فسخ بنام متصالح صادر و پس از سقوط حق خیار متصالح می تواند 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 می شود از حقوق راجعه به عین املاک نبوده و قابل درخواست ثبت و اعتراض ثبت نیست و صدور سند مالکیت بنام مالک هم تغییری در وضع حقوق مزبور در هر جا که معمول است نمی دهد.

Naghsh Council rules and regulations

**ماده ۳۲ -**در صورتی که متولیان در ظرف مدت سی روز مقرر در ماده ۲۵ آئین نامه اقدام به درخواست ثبت ننماید 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 بلاتعقیب 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 معین حبس شده به عهده متصدی امور حبس است معذلک هریک از موقوف علیهم و محبوس لهم نیز می توانند درخواست ثبت نمایند.

**ماده ۳۶ -**درمورد ثلث موبد و باقی وصی مکلف به درخواست ثبت است.

**ماده ۳۷ -**طبق **ماده ۳ قانون اوقاف** املاکی که مورد نذر یا وصیت یا حبس شود بطور 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 مجهول المصرف و مبرات مطلقه ضمیمه درخواست نامه ثبت یا دادخواست اعتراض بر ثبت املاک مشمول ماده ۲۹ قانون باشد بدون مطالبه حق الثبت و هزینه به جریان گذارده می شود.

**ماده ۳۹ -**در مورد درخواست ثبت املاک موقوفه و حبس ثلث در اظهارنامه عنوان درخواست کننده ثبت متصدی یا مدعی تولیت قید می شود.

**ماده ۴۰ (اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰)** –کلیساها و معابد اقلیتهای دینی شناخته شده در **قانون اساسی** و کاروانسراهای عباسی و رباطها از حق الثبت معاف است. معافیت سایر سازمانها و ارگانها تابع مقررات خاص خود می باشد.

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

**ماده ۴۲ )اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰ -(**نسبت به آب رودخانه ها و انهار طبیعی و چشمه سارها که ضمن درخواست ثبت ملک به عنوان حقابه طبق معمول محل قبول تقاضای ثبت گردیده در موقع صدور سند مالکیت از ذکر حق مزبور خودداری نموده و به جای آن عبارت با حقابه 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 می شود و اگر مالکین متعدد دارد باید میزان سهام هر یک از روی ساعت و گردش شبانه روز 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 حقابه مطابق معمول باید قبول کرد و در آگهی ها و سند مالکیت جمله (مطابق معمول محل) را قید نمود.

**ماده ۴۴ -**درخواست ثبت پاکنه هایی که از قنوات در املاک مورد درخواست ثبت موجود است بدون اجازه صاحب قنات پذیرفته نخواهد شد.

**ماده ۴۵ (اصلاحی ۷/۹/۱۳۷۷) -**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،

Council rules and regulations

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 کرده 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 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 است نسبت به بقیه آن فقط در موقع ثبت عمومی بخش مربوط درخواست ثبت پذیرفته خواهد شد.

**ماده ۴۷ -**اظهارنامه هایی که تا قبل از انتشار آگهی نامبرده در ماده ۱۱ قانون ثبت به اداره تسلیم شود مشمول جریمه نخواهد بود.

املاکی که به واسط تاخیر درخواست در آگهی اولیه قید نشده در آگهی های ششماهه که در ماده ۱۲ قانون قبت 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 می شود نماینده توزیع اظهارنامه به امر مدیر ثبت مامور تنظیم اظهارنامه نیز خواهد بود.

**ماده ۵۰ -**در موقعی که اظهارنامه عودت داده می شود وصول آن مرتباً با قید تاریخ در دفتر توزیع اظهارنامه قید شود.

**ماده ۵۱ -**پس از انتشار آگهی نوبتی نامبرده در ماده ۱۱ شماه هایی که تمام یا قسمتی از آن مجهول المالک مانده باید فوراً در دفتر املاک مجهول المالک وارد شده و اظهارنامه هایی که بعداً داده می شود در ستون مربوطه به هر شش ماه یادداشت و مطابق آن در آگهی های نوبنی 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 مواخذه واقع شود.

**فصل چهارم – در آگهی های نوبتی و تحدیدی و تعیین حدود املاک**

**ماده ۵۲ (اصلاحی ۱۳۲۴) -**آگهی های 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 می نماید.

**ماده ۵۳ –** آگهی های مربوط به هر بخش باید در روزنامه معینی منتشر شود که در آخر هرسال 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 بوسیله مامورین ثبت الصاق و انتشار آگهی را کدخدایان محل گواهی نمایند.

Naghsh
Council rules and regulations

**ماده ۵۵ (مصوب ۱۷/۸/۱۳۱۷)** -به موجب اصلاحی اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰ حذف شد.

**ماده ۵۶** -حقوق ارتفاقی در آگهی های نوبتی ذکر نمی شود ولی باید در زیر آگهی ها قید کرد که حق ارتفاقی در موقع تعیین حدود در صورتمجلس منظور می گردد که اگر معترضی باشد مطابق مقررات در مدت سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس دادخواست اعتراض بدهد.

**ماده ۵۷** -در پیش نویس آگهی های نوبتی باید مراقبت شود که کلمات روشن و خوانا بوده و در اسامی درخواست کنندگان ثبت و شماره و اسم املاک اشتباهی نشود و لازم است اولین نسخه آگهی چاپ شده قبلاً در اداره ثبت با پیش نویس آگهی مطابقه شود و پس از غلط گیری به چاپ آن اقدام گردد.

رؤسای ثبت و مدیر مجله رسمی مستقیماً مسئول صحت تنظیم و چاپ آگهی ها می باشند. اولین نسخه آگهی که برای غلط گیری مقابله شده باید به نمونه (امضاء) رئیس ثبت محل برسد و پس از چاپ آگهی ها در پرونده اداره بایگانی شود.

**ماده ۵۸** -آگهی هایی که باید طبق ماده ۱۰ قانون ثبت در سی روز سه مرتبه منتشر شود انتشار آن در روز اول و پانزدهم و سی ام خواهد بود.

**ماده ۵۹ (اصلاحی ۱۳۲۸)** ــ آگهی‌هایی که برحسب دستور هیأت نظارت باید تجدید یا اصلاح شود در آخر فروردین و مهر هر سال ضمن آگهی‌های شش‌ماهه منتشر خواهد شد.

۱ـ درخواستهای ثبت قبول شده در فروردین و اردیبهشت و خرداد هر سال در اول مرداد همان سال.

۲ـ درخواستهای ثبت قبول شده در تیر و مرداد و شهریور هر سال در اول آبان ماه همان سال.

۳ـ درخواستهای ثبت قبول شده در مهر و آبان و آذر هر سال در اول بهمن همان سال.

۴ـ درخواستهای ثبت قبول شده در دی و بهمن و اسفند هر سال در اول اردیبهشت سال بعد.

**تبصره۱ــ** آگهی‌هایی که طبق دستور هیأت نظارت باید تجدید شود ضمن آگهی‌های فوق در قسمت مخصوص با قید عنوان آگهی‌های اصلاحی منتشر می‌گردد.

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

**تبصره۳ــ** 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 خواهدبود.

**ماده ۶۰** – در آگهی های نوبتی مفاد ماده ۱۷ قانون ثبت نیز باید قید شود.

**ماده ۶۱** -حتی الامکان برای هر ملکی نباید یک آگهی تحدید جداگانه تهیه گردیده املاکی که برای تحدید در نظر گرفته می شود باید به تعداد و با رعایت اهمیت ملک و استعداد نمایندگان لااقل برای ۱۰ الی ۲۰ شماره از املاک شهری و اعیانی و قطعات مفروزه یک آگهی منتشر و متوالیاً تحدید شود مگر آنکه درخواست کننده ثبت در مورد تجدید تعیین حدود هزینه آگهی و فوق العاده و هزینه سفر نماینده را (در صورتی که لازم باشد) بوسیله اداره بپردازد و نسبتاً به املاک مزروعی با اهمیت رعایت آن باید یک یا چند روز فقط تحدید آن را قرار دهند.

**ماده ۶۲** -در آگهی های تحدیدی نسبت به املاک مزروعی شماره های فرعی را نیز پس از شماره اصلی ملک می توان برای تعیین حدود قید و آگهی کرد.

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

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

Neghsh Council rules and regulations

**ماده ۶۵ -**برای قنوات باید در آگهی و صورت مجلس مبدا و مظهر قنات و حدود 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 ۲۰ و بیشتر از ۶۰ روز باشد.

**ماده ۶۸ (اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰) ــ** 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 صورت مجلس ضمیمه قید و به نمونه (امضاء) حاضرین برسد. نمایندگانی که به خلاف 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 ۸/۱۱/۱۳۸۰) ــ** درخواست‌کننده یا نماینده 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 -**مستدعی ثبت فقط ابنیه و اجزایی را می تواند در موقع تعیین حدود معرفی کند که داخل در حدود مندرجه در اصلاحیه 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 ۸/۱۱/۱۳۸۰) ــ** صورت‌مجلس تحدید حدود باید حاوی مطالب زیر باشد و به امضاء نماینده و نقشه‌بردار و کلیه حاضرین برسد:

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

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

۳ـ اشخاصی که اعتراض نموده‌اند.

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

۵ ـ ذکر حدود و مشخصات با علامات و عده و نوع فواصل آنها و شماره‌های مجاورین.

۶ ـ 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 یا توزیعی امکان باشد زیر صورت مجلس نوشته شده به نمونه (امضاء) حاضرین برسد و اگر بعضی از حاضرین نخواهند نمونه (امضاء ) کنند این نکته در صورت مجلس قید می شود و کسانی که نمونه (امضاء) ندارند علامت انگشت خواهند گذاشت.

**ماده ۷۴ (اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰) ــ** باید به معترضین خاطر نشان شود که اعتراض خود را کتباً به اداره ثبت محل تسلیم نمایند و علاوه برآن ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست به مرجع ذی‌صلاح قضایی تقدیم نمایند.

**ماده ۷۵ (اصلاحی ۱۳۵۴) ــ** 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 صورت‌مجلس تحدید حدود قید گردد.

**[تبصره] (الحاقی ۴/۶/۱۳۳۴) ــ** 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 و در صورت نبودن مهندس در این موارد نماینده مکلّف است کروکی از وضعیت کلی قطعه مورد تحدید و ترسیم و طول اضلاع جهات اربعه را ولو به‌طور تقریب باشد تعیین و با ذکر فاصل در صورت‌مجلس

Council rules and regulations

تحدیدی قید نماید این کروکی بایستی به امضاء نماینده و مستدعی ثبت یا وکیل او برسد و پیوست صورت‌مجلس تحدیدی خواهد شد.

**ماده ۷۶ -**درصورتی که بتوان از روی حدود املاک مجاور حدود ملکی را تعیین نمود تجدید آگهی و اخذ دو برابر حق الثبت مورد نخواهد داشت.

**ماده ۷۷ -**در مورد املاک مشاع که قسمتی از آن درخواست ثبت و قبلاً تحدید شده و 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 درخواست کننده 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 می شود باید با آن تطبیق و تبعیت نماید.

**ماده ۷۹ -**مقیاس نقشه در دهکده ها پنج هزار یک و در قراء و قصبات ده هزار یک و در فاصله هایی که حد غیرطبیعی مستقیم باشد ممکن است با مقیاس بیست هزار یک نقشه ترسیم شود.

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

**ماده ۸۱ (اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰) ــ** هرگاه در وسط ملکی اشخاص دیگری ملک داشته باشند نقشه قطعات مزبور هم ترسیم و در صورت‌مجلس 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 می شود باید در آگهی های 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 برحدود و حقوق ارتفاقی پذیرفته می شود.

**ماده ۸۳ (اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰) ــ** پس از تنظیم صورت‌مجلس تحدیدی مسؤول اداره کتباً در زیر آن، دستور ثبت در دفتر را می‌دهد.

**ماده ۸۴ (اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰) ــ** نمایندگان مُحَدِّدْ 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.

**ماده ۸۵ -**نصف هزینه و فوق العاده نمایندگان را می توان در موقع عزیمت برای عملیات تحدیدی به عنوان پیش پرداخت داد و پرداخت بقیه موکول به تکمیل و تحویل پرونده ها و گواهی مدیر بایگانی است.

**فصل پنجم ــ در اعتراض**

**ماده ۸۶ (اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰) ــ** 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.

Negrisa
Council rules and regulations

**تبصره (الحاقی ۸/۱۱/۱۳۸۰)** ـ دادگاه‌ها در مورد دادخواستهای مربوط به اصل و حدود و حقوق املاک پس از احراز این که اعتراض در مواعد مقرر به اداره ثبت مربوط تسلیم شده و داخل مدت می‌باشد، به موضوع رسیدگی والاّ قرار مقتضی صادر می‌نماید.

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

ماده ۸۸ ـ به‌موجب اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰ حذف شده است.

**ماده ۸۹ (اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰)** ـ 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 دعوی به اداره ثبت تسلیم می‌شود باید طبق این ماده عمل شود.

**ماده ۹۰** ـ در رسید دادخواست اعتراض یا گواهینامه جریان دعوی، باید تاریخ رسید با تمام حروف قید شود.

**ماده ۹۱ (اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰)** ـ 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 ۸/۱۱/۱۳۸۰)**ـ مسؤول اداره ثبت نسبت به اعتراض هایی 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 ۸/۱۱/۱۳۸۰)**ـ در مورد گواهینامه‌هایی نیز که مطابق ماده ۱۷ قانون ثبت داده شده و به نظر اداره خارج از مدت می‌باشد، مدلول مواد ۸۹، ۹۰ و ۹۲ در آن قسمتی که راجع‌به گرفتن گواهینامه و دادن رسید و مهر اعتراض مقرر است رعایت خواهد شد.

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

**ماده ۹۵ (اصلاحی ۱۱/۹/۱۳۲۴)** ـ 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 سر دفتر 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 این که 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 مسؤولیت 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 (مصوب ۱۷/۸/۱۳۱۷)**ـ به موجب اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰ حذف شده است.

**ماده ۹۷ (اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰)**ـ 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 گواهینامه مذکور در ماده ۹۲ رسیدگی و زیر برگ اعتراض یا گواهینامه کتباً اظهارنظر می‌نماید مسؤول ثبت یا نماینده او نیز در این نشست حضور خواهد داشت.

**ماده ۹۸** ـ به‌موجب اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰ حذف شده است.

Negah Council rules and regulations

**ماده ۹۹ ــ** اعتراضی که باید برای حفظ منافع وقف به عمل آید در مورد موقوفاتی که متولی خاص ندارد، به‌عهده اداره اوقاف و در مورد موقوفات عام‌المنفعه که متولی خاصی دارد، به‌عهده متولی یا ناظر یا اداره اوقاف است و در حبس عام‌المنفعه نیز اعتراضی که باید برای حفظ منافع حبس به‌عمل آید، به عهده متصدی امور حبس است.

**ماده ۱۰۰ ــ** در موقوفات خاصه، متولی و هر یک از موقوف علیهم و در حبس به نفع اشخاص معین، متصدی امور حبس و هر یک از محبوس لهم 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 ذی حق می‌شوند.

**ماده ۱۰۱ ــ** در موردی که ملکی مورد اعتراض واقع شود اعم از این که 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 ــ** در مواردی که قبل از اعتراض پس از خاتمه مدت قانونی، مستدعی ثبتی بدون این که 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 ــ در ثبت املاک در دفتر املاک و ثبت انتقالات ملک**

**ماده ۱۰۳ ــ** پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت مسؤول دفتر ثبت، ملک را با مشخصات زیر در دفتر املاک وارد نموده و به نمونه (امضاء) مدیر ثبت یا کارمندی که از طرف وزارت دادگستری برای نمونه کردن دفتر و برگهای مالکیت مجاز است می‌رساند:

۱ـ شماره ملک.

۲ـ تاریخ ثبت ملک در دفتر املاک.

۳ـ اسم و نام خانوادگی و شماره شناسنامه و محل صدور آن و محل اقامت و تابعیت مالک.

۴ـ نوع و مشخصات ملک و محل وقوع و اجزاء و متعلقات آن.

۵ ـ حدود ملک.

۶ ـ بهای ملک.

۷ـ حقوق عینیه 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 ۱۳۲۸) -** 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:

۱ـ 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 مرکب قرمز و در ملاحظات دفتر املاک قید نمایند.

۲ـ اگر انتقال راجع به قسمتی از ملک مفروزاً یا مشاعاً باشد خروج آن را از مالکیت مالک اولی به‌نحوی که به منزله ذکر خلاصه معامله نیز محسوب شود با مرکب 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 ملکیت مالک 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

Naghsh Council rules and regulations

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، افراز شده است.

۳ـ هرگاه نسبت به هر یک از دو 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 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 امضاء سردفتر و نماینده ثبت «چنانچه نماینده داشته باشد» رسیده باشد. مسؤول دفتر املاک باید خلاصه مذکور فوق را فوراً به‌طوری که در بالا مقرر است در زیر ثبت ملک قید نموده و به امضاء 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 مربوط توضیحات لازمه را بخواهند. تسامح و تأخیر و یا غفلت در اجراء این دستور مستلزم **تعقیب اداری و کیف**ر خواهد بود.

هرگاه معامله راجع باشد به انتقال قطعی تمام ملک ثبت شده، سردفتر انتقال را در صفحات مخصوص به انتقالات سند مالکیت قید و امضاء 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 گردیده 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 (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 امضاء 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 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 با 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 انقضاء مدت خیار یا اسقاط حق مذکور مراتب در دفتر و در برگهای مالکیت قید می‌شود.

**تبصره ــ** به موجب اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰ حذف شده است.

**ماده ۱۰۴ مکرر (الحاقی ۲۵/۷/۱۳۲۴) ــ** چنانچه پس از ثبت ملک در دفتر املاک مالک آن به‌موجب 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 صورت‌مجلس معاینه را تنظیم که هر گاه اختلافی نباشد با دریافت حق‌الثبت انتقال، سند مالکیت اعیانی

Naghsh Council rules and regulations

را صادر خواهند نمود و در صورت بروز اختلاف و ارائه گواهی رجوع به دادگاه از تاریخ تنظیم صورت‌مجلس تا سی روز از صدور سند مالکیت تا صدور حکم نهایی خودداری می‌شود.

**ماده ۱۰۵ (اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰)ـ** در مواردی که سندمالکیت 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 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 وراث ثبت و سهام بقیه وراث 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 ۸/۱۱/۱۳۸۰) ـ** هرگاه ورثه متوفی یا قائم مقام یا نماینده قانونی آنها تقاضای پرداخت بهای ربع یا ثمن اعیانی زوجه متوفی را از اداره ثبت بنمایند، مسؤول ثبت محل، کارشناس رسمی دادگستری را برای ارزیابی تعیین می‌کند تا کارشناس بهای عادله 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 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 ۸/۱۱/۱۳۸۰) ـ** 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 به‌شرح فوق موکول به صدور حکم نهایی است. هزینه ارزیابی و آگهی به‌عهده متقاضی است.

**ماده ۱۰۶ (اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰) ـ** در مواردی که مطابق ماده ۱۰۴ سند مالکیت جدید داده می‌شود، براساس مقررات هزینه قانون[ی] 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 آپارتمانها سند مالکیت تفکیکی و جداگانه صادر خواهد شد.

**ماده ۱۰۷ ـ** 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.

**ماده ۱۰۸ ـ** نمونه دفتر املاک باید با دست به عمل آید و نمونه مُهری ممنوع است.

**ماده ۱۰۹ ـ** 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 ۸/۱۱/۱۳۸۰) ـ** 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. 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 ۱۷/۷/۱۳۲۴) ـ** ثبت انتقالات قهری به نام ورثه در دفتر املاک مجانی است و حق‌الثبت به آنان تعلق نمی‌گیرد.

Nagliish Council rules and regulations

**ماده ۱۱۲ ــ** برای حقوق ارتفاقی که برای اشخاص در سند مالکیت غیرقید شده است، صاحبان حقوق می‌توانند طبق ماده ۱۲۴ و ۱۲۵ قانون ثبت گواهینامه بگیرند.

**ماده ۱۱۳ (اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰) ــ** برای هر شخصی از هر شماره ملک باید یک جلد سند مالکیت جداگانه صادر شود.

**ماده ۱۱۴ ــ** 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 منتقل‌علیه در یک جا ثبت شده و سند مالکیت تمام ملک صادر می‌گردد.

**ماده ۱۱۵ ــ** در املاک مشاع برای هر یک (*) نسبت به سهم او یک سند مالکیت صادر خواهد شد.

(*)منظور «هریک از مالکین مشاعی» می باشد.

**ماده ۱۱۶ ــ** 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 ــ** تغییر در وضعیات 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 ــ** 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 نسبت به هر ملکی که در ثبت عادی سند آن صادر شده است.

**ماده ۱۱۹ ــ** 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 (اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰) ــ** در مواردی که مالک به علت از بین رفتن یا گم‌شدن 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 امضاء آنها به گواهی یک نفر از شهود مذکور رسیده و هویت و امضاء 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 درخواست‌کننده 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.

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:

English
Council rules and regulations

۱ـ نام و نام خانوادگی مالک.

۲ـ شماره پلاک و بخش و محل وقوع ملک.

۳ـ خلاصه ادعای از بین رفتن یا گم شدن سند مالکیت.

۴ـ معاملاتی که به حکایت سوابق ثبتی و اظهار مالک مستند به سند رسمی در سند مالکیت نوشته شده‌است.

۵ ـ تذکر به این‌که هر کس 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 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 ارائه دهنده مسترد می‌شود.) در صورتی که در آگهی مذکور اشتباهی رخ دهد، تشخیص اشتباه و صدور دستور رفع اشتباه به عهده مسؤول اداره کل ثبت اسناد و املاک استان مربوطه خواهد بود.

**تبصره ۱ (اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰)** ــ اداره ثبت مکلّف 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 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 مقرر در ماده ۳۸ قانون دفاتر اسناد رسمی است.

**تبصره ۲ (اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰)** ــ 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 اداره ثبت باید با رعایت تبصره یک طبق گواهی دادگاه مبادرت به صدورالمثنی بنماید.

**تبصره ۳ (الحاقی ۱۳۸۰/۱۱/۸)** ــ 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 مکلّف است پس از اخطار به شخص مذکور و انقضاء مدت ده روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه مراتب را یک بار در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار آگهی نماید. چنانچه دارنده سند بدون مجوز قانونی ظرف مهلت معین شده در آگهی سند مورد مطالبه را تسلیم ننماید، سند مالکیت وراث را با رعایت کلیه مقررات قانون 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 ۸/۱۱/۱۳۸۰)** ــ 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 و یا گم شدن سند مالکیت مربوطه با گواهی وزارت دارایی و امور اقتصادی تقاضای صدور المثنای سند مالکیت مفقوده را می‌نماید از شمول این ماده مستثنی است.

Naghsh Council rules and regulations

**تبصره ۵ (الحاقی ۸/۱۱/۱۳۸۰)** ـ 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 صدورالمثنای سند مالکیت خواهد نمود و سند مالکیت ناقص را باطل و در پرونده بایگانی می‌نماید.

**تبصره ۶ (الحاقی ۸/۱۱/۱۳۸۰)** ـ در صورت اعلام کتبی مالک مبنی بر پیدا شدن سند مالکیت اولیه، چنانچه با سند مالکیت المثنی معامله‌ای انجام نشده باشد، سند مالکیت المثنی باطل و مراتب پیرو بخشنامه مربوطه به دفاتر اسناد تابعه اعلام گردد و چنانچه با سند مالکیت المثنی معامله‌ای انجام شده باشد، سند مالکیت اصلی اخذ و پس از ابطال در پرونده ثبتی مربوطه ضبط گردد.

**ماده ۱۲۱** ـ 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 حدود مطابق حدودی است که در صفحه شماره فلان نوشته شده.

**ماده ۱۲۲** ـ 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** ـ 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** ـ 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 باید مطابق همان حکم ملک را به نام محکوم‌له مثل مورد انتقال، ثبت نماید.

**ماده ۱۲۵ (اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰)** ـ املاک مشاعی که اولین سهم آن در دفتر املاک ثبت می‌شود، بازگذاشتن 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 بازگذاشته شده در همان صفحات سفید ثبت گردد.

**تبصره** ـ به‌موجب اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰ حذف شده است.

**ماده ۱۲۶ (اصلاحی ۸/۱۱/۱۳۸۰)**ـ در مورد قنوات مستقل دفتری به نام دفتر ثبت قنوات تخصیص داده می‌شود تا کلیه قنواتی که مستقلاً مورد معامله واقع می‌شود و تابع املاک نیست در آن دفتر به ثبت برسد و با رعایت تعداد قنوات هر ناحیه و به نسبت سهام و عده مالکین آن باید یک یا چند دفتر برای قنوات یک یا چند ناحیه اختصاص داده شود. آن قسمت از مواد آیین‌نامه که مغایر با مقررات مواد این آیین‌نامه اصلاحی است، نسخ می‌شود.

**فصل هفتم-شامل مواد ۱۲۷ تا ۱۶۰ مصوب ۱۷/۸/۱۳۱۷ مربوط به محققین ثبت و منسوخه است.**

**فصل هشتم ـ در مقررات مختلفه**

**ماده ۱۶۱ (اصلاحی ۱۳۲۳)** ـ در مورد املاکی که به ثبت نرسیده ولی شماره ملک از طرف اداره ثبت تعیین شده است، دفاتر اسناد رسمی مکلّف هستند که مطابق ماده ۱۰۴ این آیین‌نامه خلاصه معامله را تهیه و به‌طوری که در ماده مزبور مقرر است، به

Council rules and regulations

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 ــ** 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 فرستاده شود.

**ماده ۱۶۳ ــ** هر موقع که اداره ثبت طبق قانون المثنی سند مالکیت می‌دهد، باید در ستون ملاحظات دفتر املاک در مقابل ثبت ملک، تاریخ صدورالمثنی را قید کند.

**ماده ۱۶۴ ــ** آیین‌نامه شماره ۱۰۴۵ مورخ شانزدهم فروردین ۱۳۱۱ نسخ و این آیین‌نامه جایگزین آن خواهد بود(*).

Naghsh
Council rules and regulations