

◀ از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۲۶/۱

ماده ۶ – برای رسیدگی به اختلافات و اشتباهات حاصله در امور مربوطه به ثبت اسناد و تشخیص وقوع و مؤثر بودن اشتباه و رفع اختلاف و اخذ تصمیم مقتضی دو هیئت به عنوان شورای عالی ثبت و هیئت نظارت در اداره کل ثبت تشکیل می‌شود شورای عالی ثبت مرکب خواهد بود از مدعی‌العموم دیوان عالی تمیز و مدیر کل امور قضایی به تعیین وزیر عدیله و مدیر کل ثبت – هیئت نظارت عبارت خواهد بود از معاون کل ثبت و رئیس اداره امور املاک و یک نفر از اعضاء اداره کل ثبت به تشخیص وزیر عدیله – وظایف و حدود صلاحیت هر یک از دو هیئت مذکور در ماده ۲۵ و ۲۵ مکرر تعیین می‌شود. ترتیب طرح مسائل و رسیدگی در هر یک از دو هیئت بر طبق آیین‌نامه وزارت عدیله خواهد بود.

باب دوم – ثبت عمومی

فصل اول اعلان ثبت و تحديد حدود

ماده ۹ – در نقاطی که اداره ثبت موجود است از تاریخ اجرای این قانون و در سایر نقاط پس از تشکیل اداره یا دائرة ثبت وزارت عدیله حوزه هر اداره یا دائرة ثبت را به‌چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیر منقول واقعه در هر ناحیه اقدام می‌کند.

ماده ۱۰ – قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه حدود ناحیه مزبور و این که املاک واقعه در آن ناحیه باید به ثبت بررسد به وسیله اعلان در جراید باطلاع عموم خواهد رسید – اعلان مزبور در ظرف ۳۰ روز ۳ مرتبه منتشر می‌شود

ماده ۱۴ – تحديد حدود املاک واقعه در هر ناحیه متدرجاً به ترتیب نمره املاک مطابق نظامنامه وزارت عدیله به عمل می‌آید و تقاضاً کنندگان ثبت و مجاورین برای روز تحديد حدود به وسیله اعلان احضار می‌شوند – این اعلان لااقل بیست روز قبل از تحديد حدود یک مرتبه در جرائد منتشر می‌شود به علاوه مطابق نظامنامه وزارت عدیله در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد

ماده ۱۵ – اگر تقاضاً کننده در موقع تحديد حدود خود یا نماینده‌اش حاضر نباشد ملک مورد تقاضاً با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحديد خواهد شد.

هرگاه مجاورین نیز در موقع تحديد حدود حاضر نشوند و به‌این جهت حدود ملک تعیین نگردد اعلان تحديد حدود نسبت به ان املاک تجدید می‌شود و اگر برای مرتبه دوم نیز تقاضاً کننده و مجاورین هیچ‌یک حاضر نشده و تحديد حدود به عمل نیاید حق الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد.

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

فصل دوم - اعتراض

ماده ۱۶ - هر کس نسبت به ملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز اقامه دعوى نماید عرض حال مزبور مستقیماً بهاداره یا دایره یا شعبه ثبته که در ضمن اعلان نوبتی معین شده است تسلیم می‌شود در مقابل عرض حال باید رسیدگی است ارسال می‌دارد اگر اداره ثبت تشخیص دهد که عرض حال خارج از مدت داده ثبت و یا دفتر محکمه که مرجع رسیدگی است ارسال می‌دارد اگر اداره ثبت تشخیص دهد که عرض حال خارج از مدت داده شده کتبه نظر خود را اظهار خواهد کرد و بحاکم محکمه ابتدایی محل اطلاع می‌دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری موافق نظامنامه وزارت عدليه رسیدگی کرده رای دهد رای حاکم محکمه ابتدایی در اين موضوع قاطع است.

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

تصبره - در مواردي که اداره ثبت تشخیص دهد تصدیق مزبور خارج از مدت بهاداره ثبت تسلیم گردیده موافق ماده ۱۶ عمل خواهد شد.

ماده ۲۰ - مجاوري که نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی حقی برای خود قائل است می‌تواند فقط تا سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحديد حدود بهوسیله اداره ثبت به مرجع صلاحیت دار عرض حال دهد. مقررات مواد ۱۶ - ۱۷ -

۱۸ - (با استثنای مدت اعتراض که سی روز است) در این مورد نیز رعایت خواهد شد تقاضاکننده ثبته که خود یا نماینده اش در موقع تحديد حدود حاضر نبوده و ملک مورد تقاضای او با حدود اظهار شده از طرف مجاوريين مطابق ماده ۱۵ تحديد شده می‌تواند مطابق مقررات اين ماده عرض حال اعتراض دهد.

تصبره (الحاقی ۲۰/۱۳۵۶) - در دعاوي اعتراض به حدود ملک مورد تقاضای ثبت واقع در محدوده قانوني شهرها که تا تاريخ تصويب اين قانون مطرح شده است هرگاه اعتراض از طرف غير مجاوري به عمل آمده باشد و همچنين در صورت استرداد دعوى به موجب سند رسمي یا اخذ سند مالكيت از طرف معترض یا حدودی که در صورت مجلس تحديد حدود تعیین شده است دادگاه در جلسه اداري فوق العاده رسیدگی حسب مورد قرار دد یا سقوط دعوى را صادر خواهد کرد و اين قرار فقط قابل رسیدگی پژوهشی است.

نسبت به اعتراضاتی که بعد از تصویب این قانون به عمل می‌آید در صورتی که اعتراض از طرف غير مجاوري به عمل آید یا معترض مجاوري با حدود تعیین شده در صورت مجلس تحديد حدود سند مالكيت بگيرد یا به موجب سند رسمي از اعتراض خود بدون قيد و شرط صرف نظر کند واحد ثبته مربوط نظر خود را در بی اثر بودن اعتراض به معترض ابلاغ می‌نماید. معترض می‌تواند ظرف ده روز از تاريخ ابلاغ نظر مزبور به هیئت نظارت شکایت نماید. رأی هیئت نظارت قطعی است.

در صورتی که اقامتگاه معترض معلوم نباشد نظر واحد ثبته یک نوبت در روزنامه‌اي که برای آگهی‌های ثبته تعیین شده منتشر می‌گردد و معترض می‌تواند ظرف ده روز از تاريخ انتشار آگهی به هیئت نظارت شکایت نماید.

فصل سوم - در آثار ثبت

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

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

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

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

ماده ۲۸ - هرگاه نسبت به این قبیل املاک به عنوان مالکیت تقاضای ثبت شده و متولی یا نماینده اوقافی که به موجب نظامنامه مکلف بهدادن عرض حال اعتراض و تعقیب دعوی و حفظ حقوق وقف یا حبس یا ثلث باقی است در اثر تبانی به تکلیف خود عمل ننماید بهمجازات خیانت در امانت محکوم خواهد شد.

در مواردی نیز که تقاضای ثبت ملک دیگری بدون ذکر حقوق ارتفاقی املاک وقف و حبس و ثلث باقی شده است هرگاه اشخاص مذکور در فرق در اثر تبانی بتکلیف خود عمل ننمایند بهمجازات خائنین در امانت محکوم میشوند.

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

ماده ۳۰ - در مواردی که اداره اوقاف تقاضای ثبت میدهد مخارج راجع به ثبت را خود مستقیما از عایدات موقوفه مورد تقاضا وصول خواهد نمود.

برای ثبت مساجد و اماكن متبرکه و مدارس قدیمه و تکایا و آب انبارهای عمومی تقاضای ثبت از طرف متولی یا اداره اوقاف بدون اخذ حق الثبت و مخارج مقدماتی پذیرفته خواهد شد.

ماده ۴۲ - هرگاه مورد انتقال ملکی باشد که نسبت بهآن عرض حال اعتراضی داده شده است انتقال دهنده مکلف است در حین انتقال انتقال گیرنده را از وجود معتبرض و در ظرف ده روز از تاریخ انتقال معتبرض را از وقوع انتقال و اسم انتقال گیرنده بهوسیله اظهارنامه رسمی مسبوق نماید و اگر انتقال دهنده در حین انتقال از اعتراضی که شده است رسمای مطلع نبوده و یا عرض حال اعتراض بعد از انتقال داده شود انتقال دهنده مکلف است در ظرف ده روز از تاریخ اطلاع رسمی معتبرض را بهوسیله اظهارنامه رسمی از وقوع انتقال و اسم منتقل الیه و انتقال گیرنده را در همان مدت و بههمان طریق از وقوع اعتراض مسبوق کند - منتقل الیه بهمحض ابلاغ اظهارنامه در مقابل معتبرض قائم مقام انتقال دهنده شده و دعوی بدون تجدید عرض حال بطریقت او جریان خواهد یافت. انتقال دهندهای که مطابق مقررات فوق

عمل ننماید مسئول هر ضرر و خسارتی خواهد بود که از تخلف او بر انتقال گیرنده یا معتبرض وارد گردد و مدام که ضرر و خسارت مذبور را جبران نکرده است به تقاضای انتقال گیرنده یا معتبرض توقيف خواهد شد.

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

باب چهارم- دفاتر اسناد رسمی

ماده ۸۸ - در مورد املاکی که مطابق این قانون به ثبت نرسیده دفاتر اسناد رسمی و همچنین دوائر ثبت اسناد و املاک (در دفتر مخصوص) می‌توانند هر نوع معامله و تعهد و نقل و انتقالی را راجع به عین غیرمنقول یا منافع آن ثبت نمایند ولی این قبیل اسناد فقط نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد کرده و قائم مقام قانونی آنها رسمیت خواهد داشت.

ماده ۱۳۸ - اگر اراضی که قبلاً جزء شارع عام یا میدان‌های عمومی بوده و بدین جهت قابل ثبت نبوده است از شارع یا میدان عمومی بودن خارج و جزء املاک خصوصی شهر گردد و یا از طرف بلدیه بدیگری انتقال یابد بلدیه یا مالک جدید می‌تواند نسبت به آن اراضی تقاضای ثبت نماید.

ماده ۱۳۹ - در هر نقطه که اعلان ثبت عمومی شده و در تاریخ اجرای این قانون موعد مقرر برای تقدیم اظهارنامه‌ها منقضی گردیده و اعلان نوبتی منتشر شده اداره ثبت نسبت باملاکی که اظهارنامه‌های مربوط به آنها عودت داده نشده است اعلانی منتشر و به کسانی که حق تقاضای ثبت دارند شصت روز مهلت خواهد داد تا تقاضای ثبت نمایند در مورد اظهارنامه‌هایی که در ظرف مدت مذبور داده می‌شود و یا قبل از این تاریخ ولی در خارج از مدت داده شده است مطابق ماده ۱۳ عمل خواهد شد.

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

ماده ۱۴۴ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - با اجرای مقررات اصلاحات ارضی نسبت به هر ملک تحدید حدود قطعات مورد تصرف زارعین و یا سهم اختصاصی مالک در صورت تقسیم و یا مستثنیات قانون اصلاحات ارضی فقط با انتشار آگهی الصاقی پس از استعلام از اداره تعاون و امور روستاهای محل انجام می‌گیرد. هرگاه املاک مشمول مقررات اصلاحات ارضی متصل بهم باشند می‌توان تحدید حدود قطعات را ضمن یک آگهی الصاقی انجام داد در مواردی که مجاور ملک از املاک جزء اموال عمومی باشد وقت تحدید حدود باید به مرجع صالح ابلاغ شود. عدم حضور نماینده اداره تعاون و امور روستاهای و یا نماینده سایر مراجع صالح مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود.

تبصره ۱ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - عدم حضور مالک قطعه مورد تحدید یا نماینده او مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود در این صورت تحدید حدود با معرفی مجاور یا معتمدین و مطلعین محل انجام می‌گیرد.

تبصره ۲ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - اجرای مقررات این ماده به موجب آیین‌نامه وزارت دادگستری خواهد بود.

ماده ۱۴۵ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - در مرکز هر استان یا فرمانداری کل به موجب آیین‌نامه مصوب وزارت دادگستری و وزارت تعاون و امور روستاهای هیئت تشخیص برای انجام وظایف زیر تشکیل می‌شود.

الف - در تحدید حدود قطعات تقسیم شده بین زارعین و یا قطعات اختصاصی مالک یا مستثنیات قانونی اصلاحات ارضی در صورت وصول اعتراض یا وجود اختلاف رسیدگی به موضوع و رفع اختلاف و تعیین تکلیف قطعی آن مدت اعتراض بر حدود اعم از اینکه معتبر متصرف قطعه مورد تحدید یا مجاور آن باشد از تاریخ تحدید حدود قطعه مورد اعتراض تا سی روز پس از ختم عملیات تحدید حدود آخرین قطعه ملک مورد آگهی خواهد بود اعتراضات واصله از طریق ثبت محل به هیئت تسلیم می‌گردد.

ب - رسیدگی و صدور دستور مقتضی در مورد هرگونه اشتباہی که در آگهی الصاقی یا عملیات تحدیدی املاکی که طبق ماده ۱۴۴ این قانون انجام می‌گیرد.

ج - تشخیص و تعیین قائم مقام قانونی زارع انتقال گیرنده در صورتی که انتقال گیرنده فوت کرده و یا طبق مقررات اصلاحات ارضی از او خلع ید شده باشد.

د - تشخیص نوع اعیانی زارعی و تعیین مالک آن و همچنین تشخیص مستثنیات قانونی براساس مقررات اصلاحات ارضی برای اراضی مکانیزه و تعیین مالک آن در صورت وجود اختلاف.

ماده ۱۴۶ (الحاقی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱) - در مورد املاکی که قبل از اجرای این قانون قسمتی به‌طور مشاع و قسمتی به‌طور مفروز درخواست ثبت شده و قسمت مفروز در تصرف بلامنازع متقاضی ثبت یا قائم مقام او باشد موضوع در هیئت‌نظرات طرح و طبق تشخیص هیئت مذبور درخواست ثبت مفروز ابقاء و اظهارنامه سهام مشاعی با تفکیک قسمت‌های مفروز اصلاح می‌شود و عملیات ثبت قسمت‌های مشاع و مفروز بدون احتیاج به تجدید آگهی‌های نوبتی ادامه می‌یابد. در مورد املاکی که قبل از اجرای این قانون بسهام مشاعی درخواست ثبت شده ولی عملاً تمام یا قسمتی از ملک به‌صورت مفروز در تصرف بلامنازع تمام یا بعضی از متقاضیان ثبت یا قائم مقام قانونی آنان درآمده باشد در صورت تقاضای هر یک از متقاضیان موضوع در هیئت‌نظرات طرح و بر طبق تشخیص و رأی هیئت مذبور درخواست‌های ثبت سهام مشاعی که به‌صورت مفروز در تصرف بلامنازع متقاضی ثبت یا ایادی متلقای از او باشد به‌صورت و با حدود مفروز اصلاح و قسمت‌های مفروزان اصل ملک تفکیک و اظهارنامه سایر متقاضیان ثبت مشاعی اصلاح می‌شود و عملیات ثبت درخواست‌هایی که به‌صورت مشاع باقی می‌ماند بدون احتیاج بتجدید آگهی‌های نوبتی ادامه می‌یابد و جریان ثبت قسمت‌های مفروز با انتشار آگهی‌های نوبتی شروع می‌گردد درخواست احواله کار به هیئت‌نظرات بر طبق این ماده فقط تا سه سال از تاریخ اجرای این قانون مجاز خواهد بود و رسیدگی هیئت‌نظرات نیز در صورتی جائز است که هیچ‌یک از درخواست‌های ثبت سهام مشاعی منتهی به ثبت در دفتر املاک نشده باشد و موضوع نیز مسبوق به طرح و رسیدگی در مراجع قضایی نباشد.

ماده ۱۴۷ (اصلاحی ۲۶/۰۵/۱۳۷۶) - برای تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا تاریخ ۱/۱/۱۳۷۰ بر روی زمین‌هایی ایجاد نموده‌اند که به واسطه موانع قانونی تنظیم سند رسمی برای آن‌ها می‌سور نبوده است، همچنین تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغات اعم از شهری و غیرشهری و اراضی خارج از محدوده شهر و حريم آن که مورد بهره‌برداری متصروفین است و اشخاص تا تاریخ فوق خریداری نموده‌اند و به واسطه موانع قانونی تنظیم سند یا صدور سند مالکیت برای آن‌ها می‌سور نبوده است به شرح زیر تعیین تکلیف می‌شود.

- ۱ - در صورتی که بین متصرف و مالک توافق بوده پس از احراز تصرف بلامنازع متصرف توسط کارشناس منتخب اداره ثبت و نداشتن معتبرض رئیس ثبت دستور ادامه عملیات ثبی را بهنام متصرف به منظور صدور سند مالکیت خواهد داد.
- ۲ - هرگاه انتقال (اعم از رسمی یا عادی) بهنحو مشاع و تصرف بهصورت مفروز بوده و بین متصرف و مالک مشاعی توافق باشد پس از کارشناسی و تهیه نقشه کلی ملک و انعکاس قطعه مورد تصرف در آن و احراز تصرف بلامنازع مشروط بر اینکه مقدار تصرف از سهم فروشندۀ در کل ملک بیشتر نباشد و سایر مالکین هم مراتب را تأیید کنند رئیس ثبت دستور تعیین حدود و حقوق ارتفاقی مورد تقاضا و باقیمانده را بهمنظور صدور سند مالکیت مفروزی خواهد داد و الا عمليات ثبی بهصورت مشاع ادامه می‌یابد و در صورت عدم دسترسی به مالکین مشاعی یا وصول اعتراض مراتب به هیئت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می‌شود.
- ۳ - در مورد مناطقی نظیر مازندران که غالباً مالک عرصه و اعیان جدا از هم بوده و مورد معامله اکثراً اعیان ملک می‌باشد و آخرين منتقل الیه متقارضی سند مالکیت است هیئت موضوع ماده ۲ به اینگونه تقاضاها رسیدگی نموده در صورت احراز واقع و توافق طرفین طبق بند ۱ این ماده عمل، والا با حفظ حقوق مالک عرصه رأی بر صدور سند مالکیت اعیان طبق عرف محل خواهد داد.
- ۴ - اگر متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید هیئت موضوع ماده ۲ با رعایت کلیه جوانب به موضوع رسیدگی در صورتی که هیئت توافق طرفین را احراز و مدعی بلاعارض باشد مراتب را برای صدور سند مالکیت به اداره ثبت محل اعلام می‌نماید.
- ۵ - چنانچه بین اشخاص در تصرف اختلاف باشد یا اعتراض برسد و یا اتخاذ تصمیم برای رئیس ثبت مقدور نباشد و همچنین در صورتی که مالک عرصه، اوقاف یا دولت یا شهرداری باشد موضوع به هیئت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می‌شود.
- ۶ - در مواردی که متصرف با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی دارد موضوع به هیئت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می‌شود، هیئت رسیدگی نموده و پس از احراز تصرف مالکانه متقارضی، مراتب را به اداره ثبت اعلام تا در دو نوبت بفاصله پانزده روز به نحو مقتضی آگهی نماید در صورتی که ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراض واصل شود متعرض به دادگاه صالح هدایت می‌شود و اقدامات ثبت موكل به ارائه حکم قطعی دادگاه خواهد بود، چنانچه اعتراض نرسد اداره ثبت طبق مقررات سند مالکیت را صادر خواهد کرد، صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود.
- ۷ - در صورتی که مساحت قطعات متصرفی در باغ‌ها، کمتر از میزان مقرر در ضوابط ابلاغی - حسب مورد به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی یا وزارت کشاورزی - باشد و با رعایت مقررات تبصره (۱) ماده (۴) قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درخت - مصوب ۱۳۵۲ - مشمول این قانون نخواهد بود.
- تبصره ۱ (الحقی ۱۳۶۵/۰۴/۳۱) - چنانچه توافق مالکین مشاع در تصرف مفروز مورد تأیید هیئت قرار نگیرد سند مالکیت بهنحو مشاع براساس مفاد بند الف و سایر مقررات ثبت صادر خواهد شد.

تبصره ۲ (الحاقی ۳۱/۰۴/۱۳۶۵) – در صورتی که متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید هیئت با رعایت کلیه جوانب به موضوع رسیدگی در صورتی که متصرف مدعی بلاعارض باشد و یا هیئت توافق طرفین را احراز نماید مراتب را برای صدور سند به اداره ثبت محل اعلام می‌نماید و در غیر اینصورت موضوع به دادگاه ارجاع می‌شود.

تبصره ۳ (الحاقی ۳۱/۰۴/۱۳۶۵) – در مواردی که متصرف ملک با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی داشته باشد و مالک یا مالکین به‌هر علت حضور نیابند این هیئت رسیدگی و پس از احراز تصرف مالکانه مقاضی مراتب را به اداره ثبت اعلام و اداره ثبت موضوع را در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز به نحو مقتضی آگهی می‌نماید در صورتی که طرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراضی از طرف مالک یا مالکین واصل شود موضوع به دادگاه صالح احوال می‌گردد و در صورت عدم وصول اعتراض اداره ثبت طبق مقررات سند مالکیت صادر خواهد کرد. صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعة متضرر به دادگاه نخواهد بود.

تبصره ۴ (الحاقی ۳۱/۰۴/۱۳۶۵) – در صورتی که ساختمان کلاً یا جزوًی در اراضی موقوفه احداث شده باشد هیئت با موافقت متولی منصوص و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفاد و رعایت مفاد وقف‌نامه و با موافقت متولی منصوص و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفاد وقف‌نامه و در صورتی که متولی نداشته باشد با موافقت اداره اوقاف و با رعایت مفاد وقف‌نامه و مصلحت موقوف علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات نسبت به تعیین اجرت زمین اقدام و در رأی صادره تکلیف اداره ثبت را نسبت به مورد برای صدور سند مالکیت کل یا جزء اعیان با قید اجرت زمین مقرره معین خواهد کرد.

تبصره ۵ (الحاقی ۳۱/۰۴/۱۳۶۵) – نسبت به درخواست‌هایی که طبق مواد ۱۴۷، ۱۴۸، مکرر این قانون ثبت و ماده قانون متمم قانون ثبت در موعد مقرر تسلیم هیئت‌های مذکور در این مواد شده و منتهی به صدور رأی نگردیده بر طبق این قانون رسیدگی خواهد شد.

تبصره ۶ (الحاقی ۳۱/۰۴/۱۳۶۵) – ادارات ثبت مکلفند از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون حداقل ظرف مدت ۳ ماه با نشر آگهی در روزنامه کثیرالانتشار محل یا نزدیک به محل و الصاق آگهی در اماکن و معابر عمومی مراتب را به اطلاع سازندگان ساختمان‌های موضوع این قانون برسانند که ظرف مدت یکسال از تاریخ انتشار آگهی می‌توانند درخواست خود را به ضمیمه رونوشت مصدق مدارک در قبال اخذ رسیده به اداره ثبت محل تسلیم نمایند.

تبصره ۷ (الحاقی ۳۱/۰۴/۱۳۶۵) – کلیه درخواست‌های واصله به ادارات ثبت باید علاوه بر ثبت در دفتر اداره در دو دفتر دیگری که به این منظور تهیه خواهد گردید ثبت و پس از انقضاء مدت مقرر در تبصره ۱ یکی از آن دو دفتر به سازمان ثبت ارسال خواهد شد.

تبصره ۸ (الحاقی ۳۱/۰۴/۱۳۶۵) – ترتیب تشکیل جلسات، نحوه رسیدگی هیئت‌ها و چگونگی انتخاب کارشناس رسمی دادگستری و موارد دیگر اجرایی مذکور در این قانون مطابق آینه‌ای خواهد بود که با پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بتصویب وزیر دادگستری می‌رسد.

ماده ۱۴۸ (اصلاحی ۲۱/۰۶/۱۳۷۰) – در هر حوزه ثبتی هیئت یا هیئت‌هایی به عنوان هیئت حل اختلاف در ثبت تشکیل می‌شود. اعضاء این هیئت عبارتند از یکی از قضات دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضائیه و رئیس ثبت یا قائم مقام وی و یک نفر خبره ثبتی به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

نحوه تشکیل جلسات و اختیارات هیئت و سایر موارد اجرایی آن مطابق آیین نامه این قانون خواهد بود. هیئت مذکور می تواند برای کشف واقع از خبرگان امور ثبتی استفاده کند و همچنین با تحقیقات و یا استماع گواهی شهود رأی خود را صادر نماید، رأی مذکور به وسیله ثبت محل به طرفین ابلاغ می شود در صورت عدم وصول اعتراض ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ رای، ادارات ثبت مکلف به اجرای آن می باشند در صورت وصول اعتراض معترض به دادگاه هدایت می شود، رسیدگی به این اعتراضات در دادگاه خارج از نوبت خواهد بود.

تبصره ۱ (اصلاحی ۲۱/۰۶/۱۳۷۰) – هیئتها مکلفند حداکثر ظرف سه سال از تاریخ ارجاع رأی خود را صادر نمایند.

تبصره ۲ (اصلاحی ۲۱/۰۶/۱۳۷۰) – در صورتی که اعیان کلا یا جزئیاً در اراضی موقوفه احداث شده باشد هیئت با موافقت متولی مخصوص و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفاد وقف نامه و در صورتی که متولی نداشته باشد تنها با موافقت اداره اوقاف رعایت مفاد وقف نامه و مصلحت موقوف علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات نسبت به تعیین اجرت زمین اقدام و در رأی صادره تکلیف اداره ثبت را نسبت به مورد برای صدور سند مالکیت کل یا جزء اعیان با قید اجرت زمین مقرر و معین خواهد کرد.

تبصره ۳ (اصلاحی ۲۶/۰۵/۱۳۷۶) – در مورد آن دسته از متقاضیان که مستحدثات و بنا متعلق به آنها در اراضی دولت یا شهرداری ها ایجاد شده باشد هیئت پس از دعوت از نماینده مرجع ذی ربط و احراز واقع، به شرح زیر رای به انتقال ملک صادر می نماید:

الف – در مورد واحدهای مسکونی احدهایی، چنانچه متقاضی واجد شرایط باشد (فائد واحد مسکونی یا زمین متناسب با کاربری مسکونی قابل ساختمن) تا مساحت (۲۵۰) مترمربع زمین به قیمت تمام شده و نسبت به مازاد (۲۵۰) مترمربع تا سقف (۱۰۰۰) مترمربع به قیمت عادله روز.

ب – تمامی مستحدثات غیرمسکونی کل عرصه به قیمت عادله روز.

ج – هرگاه متقاضی واجد شرایط نباشد، کل عرصه مورد تصرف به قیمت عادله روز.

د – تصرفات مازاد (۱۰۰۰) مترمربع در صورتی که دارای تاسیسات ساختمانی متناسب باشد کلا به بهای عادله روز و در غیر این صورت، متصرف براساس مقررات، مکلف به خلع ید و رفع تصرف خواهد بود.

ه – اراضی تصرف شده واقع در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرهای بزرگ با جمعیت دویست هزار نفر و بیشتر (موضوع بند الف) مشروط بر این که متصروف واجد شرایط مندرج در بند (الف) باشد تا میزان دویست مترمربع به قیمت منطقه ای (تقویم دولتی) و مازاد بر آن و همچنین افرادی که فاقد شرایط بند (الف) مذکور باشند و مشمولان جزء اول بند (د) به بهای کامل کارشناسی روز ارجاع امر به کارشناسی.

تقویم بهای کارشناسی روز و تعیین زمان ساخت بنا به عهده کارشناس واجد شرایط می باشد.

در صورت اعتراض هر یک از طرفین به نظریه کارشناس، هیئت حل اختلاف به تقاضای معترض، گروهی مرکب از سه کارشناس از بین کارشناسان واجد شرایط انتخاب و معرفی می نماید. نظر اکثریت این گروه قطعی است. پرداخت هزینه کارشناسی، در مرحله اول، به عهده متصروف و هزینه گروه کارشناسی به عهده معترض می باشد.

تبصره ۱ (الحاقی ۱۹/۰۳/۱۳۸۱) – متصرفان موضوع این قانون فقط برای یک پرونده مشکله در ادارات ثبت استناد و املاک می‌توانند از مزایای مندرج در این بند استفاده نمایند.

تبصره ۲ (الحاقی ۱۹/۰۳/۱۳۸۱) – در صورتی که از تاریخ ارجاع امر به کارشناس تا تاریخ واریز بهای تعیین شده توسط متقاضی بیش از یک سال بگذرد کارشناسی تجدید خواهد شد.

تبصره ۳ (الحاقی ۱۹/۰۳/۱۳۸۱) – کاهش درآمد دولت از تغییر قیمت اراضی از کارشناسی روز به قیمت منطقه‌ای از محل تقلیل میزان دویست و پنجاه متر مربع به دویست متر مربع و درآمد حاصله از نقل و انتقال این گونه املاک تأمین خواهد شد.
و – هیئت‌ها باید قیمت تمام شده زمین (شامل بهای منطقه‌ای و سایر هزینه‌ها) و واجد شرایط بودن یا نبودن متقاضی را از سازمان مسکن و شهرسازی استان استعلام نمایند و در صورت موافقت دستگاه صاحب زمین سند انتقال را بهنام متصرف صادر نماید.

ز – قیمت عادله زمین موضوع این تبصره به وسیله کارشناس رسمی دادگستری و در صورت نبودن کارشناس رسمی، توسط خبره محلی به انتخاب هیئت، تعیین خواهد شد.

ح – در تمامی موارد بالا، چنانچه اراضی مورد تصرف در معابر و کاربری‌های خدماتی عمومی بستر رودخانه‌ها و حریم آنها و خطوط فشارقوی برق قرار داشته باشد در صورتی که تصرف متصرف قانونی نباشد و خطوط فشار قوی قبل از تصرف وی ایجاد شده باشد، از شمول این قانون مستثنی می‌باشد.

ط – به منظور جلوگیری از تصرفات غیرقانونی اشخاص در اراضی دولتی و شهرداری‌ها، تنها تصرفاتی معتبر شناخته می‌شود که تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ احداث مستحدثات و بنا شده باشد.

ی – آینه‌نامه اجرایی این تبصره ظرف مدت دو ماه به وسیله وزیر دادگستری و با هماهنگی وزیر مسکن و شهرسازی و سازمان ثبت استناد و املاک کشور تهیه و به تصویب هیئت‌وزیران می‌رسد.

تبصره ۴ (الحاقی ۲۱/۰۶/۱۳۷۰) – چنانچه ملک سابقه ثبت نداشته باشد و متقاضی به عنوان مالک متصرف است و هیئت به موضوع رسیدگی و نظر خود را جهت تنظیم اظهارنامه به واحد ثبتی ابلاغ کند ثبت مکلف است پس از تنظیم اظهارنامه مراتب را ضمن اولین آگهی نوبتی موضوع ماده ۵۹ آینه‌نامه قانون ثبت به اطلاع عموم برساند، تحدید حدود این قبیل املاک با در خواست متقاضی به صورت تحدید حدود اختصاصی انجام می‌شود.

تبصره ۵ (الحاقی ۲۱/۰۶/۱۳۷۰) – اگر ملک در جریان ثبت باشد و سابقه تحدید حدود نداشته باشد واحد ثبتی طبق قسمت اخیر تبصره ۴ اقدام خواهد نمود.

تبصره ۶ (الحاقی ۲۱/۰۶/۱۳۷۰) – در صورتی که ملک قبل اثبات دفتر املاک شده و طبق مقررات این قانون یا رأی هیئت می‌باشد سند مالکیت به نام متصرف صادر گردد، مراتب در ملاحظات دفتر املاک قید و در دفتر املاک جاری به نام متصرف حسب مورد ثبت خواهد شد.

تبصره ۷ (الحاقی ۲۱/۰۶/۱۳۷۰) – رسیدگی به تقاضای اتباع بیگانه مستلزم رعایت تشریفات آینه‌نامه استملاک اتباع خارجه در ایران است.

تبصره ۸ (الحاقی ۲۱/۰۶/۱۳۷۰) – چنانچه در خلال رسیدگی محرز گردید که مورد تقاضا جزو حوزه ثبتی دیگری است و متقاضی اشتباهًا تقاضای خود را تسلیم نموده است تقاضا به واحد ثبتی مربوط ارسال می‌شود که حسب مورد در ردیف هم عرض مورد تقاضا رسیدگی می‌شود.

ماده ۱۴۸ مکرر (الحاقی ۲۲/۰۸/۱۳۵۷) –

الف – در مورد ماده قل و ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۵۴ وجود سند عادی انتقال زمین از طرف متقاضی ثبت یا قائم مقام او همچنین انتقال ملک به موجب سند عادی یا رسمی به نحو مشاع و تصرف به نحو مفروض و یا انتقال از طرف بعضی از مالکین مشاعی مانع رسیدگی هیئت‌های مذکور در ماده ۱۴۸ قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۵۱ و ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت مصوب سال ۱۳۵۴ نخواهد بود. در صورت وجود سند انتقال به میزان سهم انتقال دهنده موجبی برای محکومیت صاحب اعیان به پرداخت قیمت عرضه یا اجرت المثل نخواهد بود.

تبصره (الحاقی ۲۲/۰۸/۱۳۵۷) – در صورتی که سند عادی مورد تردید یا انکار یا ادعای جعل واقع شود هیئت‌طرفین را به مرجع قضایی هدایت می‌کند. دادگاه طبق قسمت اخیر ماده ۱۴۷ قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک رسیدگی و حکم مقتضی صادر خواهد کرد.

ب – مهلت مقرر در تبصره یک ماده ۱۴۸ قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۵۱ و تبصره یک ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب سال ۱۲۵۴ از تاریخ اجرای این قانون سه سال تمدید می‌شود.

ج – وزارت دادگستری می‌تواند از تاریخ تصویب این قانون ظرف سه سال اجرای مقررات ماده ۱۴۸ قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک و ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک و مفاد بند الف این قانون را در نقاط دیگر کشور که شرایط مشابهی با شهرهای مندرج در مواد فوق الذکر داشته باشند به کمیسیون‌های دادگستری مجلسین پیشنهاد نماید.

کمیسیون‌های دادگستری مجلسین مهلت‌های تقديم دادخواست را در هر مورد که حداکثر سه سال خواهد بود تعیین می‌نماید.

ماده ۱۵۴ (اصلاحی ۳۱/۰۴/۱۳۶۵) – دادگاهها و ادارات ثبت اسناد و املاک باید طبق نقشه تفصیلی که به تأیید شهرداری محل رسیده باشد نسبت به افزار و تفصیل کلیه اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آن‌ها اقدام نمایند و شهرداری‌ها مکلفند براساس ضوابط طرح جامع تفضیلی یا هادی و دیگر ضوابط مربوط به شهرسازی نسبت به نقشه ارسالی از ناحیه دادگاه یا ثبت ظرف دو ماه اظهار نظر و نظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال‌کننده اعلام دارند در غیر این صورت دادگاهها و ادارات ثبت نسبت به افزار و تفصیل رأساً اقدام خواهند نمود.

۴۴ از قانون کیفر بزه‌های مربوط به راه‌آهن مصوب ۱۳۲۰/۱/۳۱

ماده ۱۳ (اصلاحی ۰۸/۱۱/۱۳۹۹) – هر کس در حریم راه‌آهن بدون اجازه کتبی بنگاه راه‌آهن ساختمان یا حفريات و به طور کلی هر دخل و تصرفی نماید علاوه بر اجبار به اعاده محل به صورت اولیه محکوم به تادیه غرامت از ۱۰۰۰۰۰۰۰ ریال خواهد شد آنچه پیش از اجرای این قانون داخل در حریم بوده در صورتی که راه‌آهن