

فهرست مطالب:

۷	مقدمه
۷	باب اول: تشکیلات اداری ثبت
۹	باب دوم: ثبت عمومی
۹	فصل اول: اعلان ثبت و تحدید حدود
۱۴	فصل دوم: اعتراض
۱۹	فصل سوم: آثار ثبت
۴۲	باب سوم: ثبت اسناد
۴۲	فصل اول: مواد عمومی
۵۱	فصل دوم: آثار ثبت اسناد
۵۳	فصل سوم: در امانت اسناد
۵۵	باب چهارم: دفاتر اسناد رسمی
۵۶	فصل اول: تشکیلات دفترخانه
۵۶	فصل دوم: انتخاب سردفتران و دفترباران و صلاحیت آنها
۵۸	فصل سوم: مقررات مربوط به دفترخانه و وظایف سردفتران و دفترباران
۵۹	فصل چهارم: تعقیب و مجازات انتظامی سردفتران و دفترباران
۶۰	فصل پنجم: امور مالی
۶۱	فصل ششم: کانون سردفتران و دفترباران
۶۲	فصل هفتم: مقررات مختلفه
۶۴	باب اول: در تنظیم اسناد و ثبت آن
۶۴	فصل اول: در معاملات و قراردادها
۶۵	فصل دوم: در معاملات غیر مقول

۶۶	باب دوم: در صدور ورقه اجراییه.....
۶۶	باب سوم: در حق الثبت و تعرفه‌ی حق التحریر.....
۷۱	باب پنجم: اجرای مفاد اسناد رسمی.....
۷۱	فصل اول: اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی.....
۷۶	فصل دوم: مواد متفرقه.....
۷۹	باب ششم: جرائم و مجازات.....
۸۴	باب هفتم: تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک.....
۹۱	باب هشتم: مواد مخصوصه.....
۱۰۸	فصل اول: دفاتر ثبت اسناد و املاک.....
۱۱۰	فصل دوم: در شماره گذاری املاک و توزیع اظهارنامه.....
۱۱۳	فصل سوم: در درخواست ثبت.....
۱۱۷	فصل چهارم: در آگهی های نوبتی و تحدیدی و تعیین حدود املاک.....
۱۲۱	فصل پنجم: در اعتراض.....
۱۲۳	فصل ششم: در ثبت املاک در دفتر املاک و ثبت انتقالات ملک.....
۱۳۰	فصل هفتم.....
۱۳۰	فصل هشتم: در مقررات مختلفه.....
۱۴۵	فصل اول: ثبت علائم تجاری.....
۱۵۰	فصل دوم: ثبت اختراع.....
۱۵۳	فصل سوم: مقررات مشترکه.....
۱۵۴	باب اول: مقررات مربوط به علائم تجاری.....
۱۵۴	فصل اول: در تسلیم اظهارنامه.....
۱۵۶	فصل دوم: ثبت علامت.....

۱۵۷	فصل سوم: تغییرات.....
۱۵۸	فصل چهارم: تجدید ثبت.....
۱۵۹	فصل پنجم: طبقه‌بندی کالا.....
۱۵۹	باب دوم: در ثبت اختراع.....
۱۵۹	فصل اول: در اظهارنامه اختراع.....
۱۶۱	فصل دوم: ثبت اختراع.....
۱۶۳	فصل سوم: تغییرات.....
۱۶۴	باب سوم: مقررات مشترکه.....
۱۶۴	فصل اول.....
۱۶۴	فصل دوم: آیین دادرسی مربوط به علائم تجارتي و اختراعات.....
۱۶۷	فصل سوم: در طرق تأمین.....
۱۶۸	باب چهارم: هزینه مربوطه به علائم تجارتي و اختراعات.....
۱۶۸	فصل اول: صنایع و محصولات شیمیایی.....
۱۶۹	فصل دوم: فلزات معدنی و مصنوعات فلزی.....
۱۶۹	فصل سوم: دستگاه و لوازم و آلات فنی و علمی و صنعتی.....
۱۶۹	فصل چهارم: مصنوعات و اشیای ساخته‌شده از مواد مختلف.....
۱۷۰	فصل پنجم: مصنوعات نساجی.....
۱۷۱	فصل ششم: اسباب بازی و لوازم ورزشی.....
۱۷۲	فصل هفتم: مواد غذایی و محصولات کشاورزی.....
۱۸۴	فصل اول: کلیات.....
۱۸۶	فصل دوم: اسناد و دفاتر ثبت احوال.....
۱۸۷	فصل سوم: ثبت ولادت.....

فصل چهارم: ثبت وفات..... ۱۸۹

فصل پنجم: ازدواج و طلاق..... ۱۹۱

فصل ششم: صدور شناسنامه..... ۱۹۲

فصل هفتم: صدور کارت شناسایی..... ۱۹۳

فصل هشتم: نام خانوادگی..... ۱۹۳

فصل نهم: تعویض شناسنامه‌های موجود و نقل آن به دفاتر ثبت کل وقایع..... ۱۹۴

فصل دهم: تهیه مقدمات اجرای قانون..... ۱۹۵

avabook.com

تبصره: در مواردی نیز که به موجب مواد ۱۶ و ۱۷ اصول محاکمات آزمایش، عرض حال رد می شود مفاد این ماده لازم الرعایه است.

هرگاه تجدید دادخواست موضوع تبصره ماده ۱۹ قانون ثبت پس از انقضا مهلت ۹۰ روز مقرر در ماده ۱۶ آن قانون به عمل آید تکلیف چیست؟

نظر به کمیسیون مشورتی قوانین ثبت: مستفاد از ماده ۲۹ قانون ثبت آن است که تجدید دادخواست ظرف ده روز پس از ابلاغ قرار ابطال برای یک مرتبه ممکن خواهد بود و ضرب الاجل مقرر در ماده ۱۶ قانون مرقوم در این قسمت قابل احتساب نمی باشد. (نظریه شماره ۷/۵۰۷-۶۳/۱/۲۷ اداره حقوقی نقل از هفته دادگستری، ص ۲۰، شماره ۹۰)

چنانچه در دعوی اعتراض بر ثبت قرار عدم استماع دعوی صادر شود آیا معترض بر ثبت می تواند تجدید دادخواست نماید؟! نظر به کمیسیون مشورتی آیین دادرسی مدنی: تجدید درخواست اعتراض بر ثبت به شرح مذکور در ماده ۱۹ قانون ثبت و تبصره آن فقط یک نوبت آن هم در صورت ابطال دادخواست یا رد دادخواست اولیه امکان پذیر است و اگر در دعوی اعتراض بر ثبت قرار عدم استماع صادر شود و معترض از قرار مزبور اعتراض داشته باشد می تواند در مقام پژوهش خواهی برآید و تجدید دادخواست در همان مورد با ماده ۱۹ قانون ثبت و تبصره ذیل آن انطباقی ندارد ولی چنانچه مدت ۹۰ روز مقرر در ماده ۱۶ قانون ثبت منقضی شده باشد و معترض بعد از صدور قرار عدم استماع دعوی دادخواست مجدد مبنی بر اعتراض بر ثبت تقدیم دارد. دادخواست اعتراض مزبور که در موعد داده شده قابل رسیدگی است. (نظریه مشورتی اداره حقوقی قوه قضائیه به نقل از شماره ۴۶ هفته دادگستری، ص ۹۷)

ماده ۱۹۵۵ مکرر - (الحاقی مصوب ۱۳۵۱) هرگاه مالکیت متقاضیان ثبت یا دعوای اعتراض، دارای منشأ

واحد بوده و تعداد متقاضیان ثبت و یا معترضین و یا وراث آنان بیش از ۱۵ نفر باشد به درخواست معترض یا پژوهش خواه دادخواست و ضمایم آن به دو نفر شرکا یا وراث که سهام زیادتری دارند ابلاغ می شود و به علاوه مفاد دادخواست و پیوست های آن در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه های محل یا نزدیک مقر دادگاه سه دفعه متوالی آگهی خواهد شد.

هرگاه دعوا در جریان رسیدگی باشد به درخواست هر یک از طرفین دعوا دو نفر از طرف دیگر که سهام زیادتری دارند برای ابلاغ وراث اخطار به انتخاب و مراتب برای اطلاع سایرین یک نوبت در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی می شود و در این آگهی و همچنین آگهی مربوط به درج دادخواست باید صریحاً قید شود که برای شرکت در جلسات، وقت رسیدگی فقط به دو نفر اشخاص انتخاب شده مزبور با ذکر اسامی ابلاغ خواهد شد و سایرین حق دارند برای اطلاع از جریان دادرسی و یا شرکت در جلسات دادخواست با مراجعه به دفتر دادگاه از جریان دعوا و پاسخ لوایح و وقت رسیدگی مطلع شوند و یا به وسیله وکیل دادگستری در دادرسی شرکت نمایند.

اگر بعضی از شرکای ملک یا وراث، ولو آنکه سهم کمتری داشته باشند به وسیله وکیل دادگستری در دادرسی مداخله نمایند به جای شریک ملک یا وراثی که سهم زیادتری دارند باید دادخواست و اوراق اخطار به وکیل ابلاغ شود. در صورتی که وکیل دادگستری در دعوا مداخله داشته باشد ابلاغ اوراق اخطار به کلیه وکلا الزامی است. در موردی که دادخواست و یا جریان دعوا از طریق انتشار آگهی به عده ای از خوانندگان ابلاغ می شود حضوری بدون حکم صادر نسبت به آنان موکول به دعوت آنان برای شرکت در جلسه دادرسی نمی باشد.

چون مشاهده شده است واحدهای ثبتی اعتراض به تحدید یک نفر از مالکین مشاعی ملکی را که توسط سایر شرکاء تحدید حدود شده با استنباط از مفاد ماده ۲۰ اصلاحی قانون ثبت و تحت این عنوان که اعتراض از طرف غیر مجاور داده شده مردود اعلام نموده و این امر موجب بروز اشکالاتی گردیده است لزوماً متذکر می‌گردد که در این قبیل موارد چنانچه اعتراض به تحدید حدود از ناحیه شریک هم باشد باید اعتراض به حد تلقی و طبق قسمت اخیر ماده ۲۰ قانون ثبت جهت رسیدگی به دادگاه فرستاده شود. (بخشنامه شماره ۳۱۰۰۰-۵۷/۲/۲۸ بند ۲۹۶ بخشنامه‌های ثبتی، ص ۱۲۲، غلامرضا حجتی اشرفی، حمید آذرپور)

در موردی که خواهان پس از اقامه دعوی ممانعت از حق نسبت به تحدید حدود حق مورد نزاع اعتراض نماید، آیا دعوی ممانعت از حق مزبور قابل رسیدگی است؟ و آیا اعتراض بر تحدید حدود از جمله دعاوی راجع به مالکیت است یا حق ارتفاق؟ در مورد سوال فوق کمیسیون مشورتی آیین دادرسی مدنی اداره حقوقی در جلسه مورخ ۱۳۴۶/۳/۸ چنین اظهارنظر کرده است:
اولاً: به موجب ماده ۳۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی هرگاه قبلاً دعوی ممانعت از حق اقامه شده و بعداً دعوی اعتراض به تحدید حدود طرح شد رسیدگی مستقل به دعوی ممانعت از حق مخالف ماده مزبور نخواهد بود.
ثانیاً: با توجه به ماده ۲۰ قانون ثبت املاک دعوایی که در موعد معین در ماده مذکور اقامه می‌شود ممکن است راجع به مالکیت یا حقوق ارتفافی باشد. (نظریه مشورتی اداره حقوقی به نقل از هفته دادگستری، ص ۱۹-۲۰، شماره ۵۴)

فصل سوم: آثار ثبت

ماده ۲۱- پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت، ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت مطابق

ثبت دفتر املاک داده می‌شود.

با آنکه قسمت اخیر ماده سه اصلاحی آیین‌نامه قانون ثبت صراحت داشته و قبلاً هم تذکر داده شده برای دفاتر املاکی که به مرکز ارسال می‌گردد منظور نمودن سه صفحه سفید و ثبت انتقالات بعدی ضرورتی ندارد اخیراً مشاهده شده است که بعضی از واحدهای ثبتی در یک صفحه دفتر ارسالی به مرکز بیش از یک ثبت درج نموده‌اند که این عمل باعث اشکال شده است از این رو به منظور وحدت رویه و جلوگیری از هرگونه بی‌ترتیبی مقتضی است مراقبت شود در هر صفحه از دفتری که به مرکز ارسال می‌گردد از قید بیش از یک ثبت خودداری گردد. بدیهی است با این ترتیب رعایت تسلسل شماره ثبت نیز خواهد شد. (بخشنامه شماره ۳۳۰۱۶-۵۴/۴/۲۹- بند ۲۹۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، غلامرضا حجتی اشرفی، حمید آذرپور)

الف) رؤسای ثبت باید نسبت به ثبت خلاصه معاملات و اصلاح‌نامه‌های فسخی املاک ثبت شده و بایگانی نمودن کلیه خلاصه‌ها در پرونده‌های ثبتی نظارت مستقیم داشته و مراقبت نمایند خلاصه‌های واصله ظرف ۲۴ ساعت در دفاتر مربوطه ثبت و چنانچه ثبت آن متوقف به رفع نواقصی داشته باشد بایستی ظرف همان مدت مورد اقدام قرار داده و پس از رفع نقض بدون تأخیر به ثبت برسد و اگر خلاصه معامله مربوط به املاکی است که ثبت نشده ظرف ۲۴ ساعت در پرونده ثبتی مربوطه بایگانی و فهرست شود.

ب) در موقع انتقال رؤسای ادارات باید تعداد خلاصه‌های ثبت نشده در صورت مجلس تحویل و تحول قید شود.
رؤسای ثبت باید نظارت کامل نمایند که خلاصه معاملات ظرف ۲۴ ساعت پس از وصول در دفتر املاک ثبت شود و در صورت وجود نقصی ظرف همان مدت رفع نقص نمایند.

د) در مواردی که املاک ثبت شده به قطعات مفروز تقسیم و مندرجاً مورد معامله قرار می‌گیرد خروج آن را به ترتیب وصول طبق بند ۲ ماده ۱۰۴ آیین‌نامه ق. ثبت در دفتر املاک مربوطه قید و در دفتر جاری به نام خریدار ثبت نماید.

ه) در مورد آخرین قطعه‌ای که باقیمانده ملک محسوب است در صورت انتقال زیر ثبت اولیه ملک در دفتر املاک مربوطه با همان پلاک قبلی ثبت نمایند. (بند ۴۳۱ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

به طوری که اطلاع دارند اغلب واحدهای ثبتی به عللی موفق نشده‌اند کلیه خلاصه معاملات ثبت شده را در دفاتر املاک ثبت نمایند و به همین مناسبت بی‌ترتیبی و مشکلاتی جهت انتقال گیرندگان که برای صدور و اخذ سند مالکیت مورد انتقال به واحدهای ثبتی مراجعه می‌نمایند ایجاد می‌شود. بنابراین برای رفع این محظور دفاتر اسناد رسمی باید همکاری بیشتری در این مورد با واحدهای ثبتی میبذول دارند و در مواقعی که نسبت به املاک ثبت شده به منظور انجام معامله بازداشت یا عدم بازداشت ملک مورد معامله استعلام می‌شود فتوکپی یا رونوشت سند مالکیت را که به وسیله‌ی ذی‌نفع تهیه و مورد تأیید دفترخانه قرار می‌گیرد ضمیمه استعلام نموده به واحد نسی ارسال نمایند و ادارات ثبت فوراً ستون خلاصه معاملات سند در دفتر املاک ثبت نشده باشد نسبت به نیت آن در دفتر املاک اقدام نموده و سپس با قید این جمله که معاملات مندرج در ستون معامله سند مالکیت کلاً در دفتر املاک ثبت شده است به صدور پاسخ مبادرت نمایند در صورتی که ستون نقل و انتقالات سند مالکیت سفید باشد و مالک برای اولین بار قصد انجام معامله را داشته باشد و سر دفتر اسناد رسمی در برگ استعلام کتباً عدم انجام معامله قبلی را گواهی و تأیید نمایند احتیاجی به ارسال فتوکپی یا رونوشت سند مالکیت ندارد انتظار دارد با اجرای این دستور در تکمیل دفاتر املاک اقدام نمایند تا مشکلات مراجعه‌کنندگان مرتفع گردد. (بخشنامه ۵۵۸۸-۳-۱۳۵۲/۹/۲۷)

تخصیص دفتر واحدی برای هر بخش یا دهستان در صورتی که دارای شماره‌های اصلی و فرعی زیادی باشد لازم نیست و می‌توانید از یک چند دفتر برای چند قطعه یا بخش که به ثبت عمومی گذاشته شده به طور مسلسل استفاده نمایید. مشروط بر اینکه اولاً در ظهر ورق اور

تبصره ۱ هیأت ها مکلفند حداکثر ظرف سه سال از تاریخ ارجاع، رأی خود را صادر نمایند.

تبصره ۲ در صورتی که اعیان کلاً یا جزئاً در اراضی موقوفه احداث شده باشد هیأت با موافقت متولی منصوص و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفاد وقف نامه و در صورتی که متولی نداشته باشد تنها با موافقت اداره اوقاف و 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 ۱۳۷۶/۵/۲۶) در مورد آن دسته از متقاضیان که مستحدمات و بنا متعلق به آن ها در اراضی دولت یا شهرداری ها ایجاد شده باشد هیأت پس از دعوت از نماینده مرجع ذیربط و احراز واقع ، به شرح زیر رأی به انتقال ملک صادر می نماید :

الف) در مورد واحدهای مسکونی احداثی، چنانچه متقاضی واجد شرایط باشد (فاقد واحد مسکونی یا زمین متناسب با کاربری مسکونی قابل ساختمان) تا مساحت (۲۵۰) مترمربع زمین به قیمت تمام شده و نسبت به مازاد (۲۵۰) مترمربع تا سقف (۱۰۰۰) مترمربع به قیمت عادلانه روز .

ب) تمامی مستحدمات غیرمسکونی کل عرصه به قیمت عادلانه روز .

ج) هرگاه متقاضی واجد شرایط نباشد ، کل عرصه مورد تصرف به قیمت عادلانه روز .