



بنیاد فیریه فواجه نصیر طوسی

قانون ثبت اسناد و املاک

مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶

باب دوم - ثبت عمومی

فصل اول - اعلان ثبت و تحدید حدود

ماده ۹ - در نقاطی که اداره ثبت موجود است از تاریخ اجرای این قانون و در سایر نقاط پس از تشکیل اداره یا دایره ثبت وزارت عدلیه حوزه هر اداره یا دایره ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیر منقول واقعه در هر ناحیه اقدام می کند.

ماده ۱۰ - قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه حدود ناحیه مزبور و اینکه املاک واقعه در آن ناحیه باید به ثبت برسد به وسیله اعلان در جراید به اطلاع عموم خواهد رسید - اعلان مزبور در ظرف سی روز سه مرتبه منتشر می شود.

ماده ۱۱ - از تاریخ اولین اعلان مذکور در ماده فوق تا ۶۰ روز باید کلیه اشخاصی که مالک متصرف املاک واقعه در آن ناحیه هستند و اشخاص مذکور در مواد ۲۷ و ۳۲ به وسیله اظهارنامه تقاضای ثبت نمایند.

اداره ثبت مکلف است تا نود روز پس از انتشار اولین اعلان مذکور صورت کلیه اشخاصی را که اظهارنامه داده اند با نوع ملک و شماره که از طرف اداره ثبت برای هر ملک معین شده در جرائد آگهی نماید و این آگهی تا شصت روز هر بیست روز یک نوبت منتشر خواهد شد.

ماده ۱۲ - هر ملکی که نسبت به آن اظهارنامه داده نشده باشد در ضمن اعلان نوبتی مذکور در ماده فوق به عنوان مجهول المالک اعلان خواهد شد ولی تا ده سال از تاریخ انتشار اولین اعلان نوبتی اشخاصی که مطابق ماده ۱۱ حق تقاضای ثبت دارند می توانند نسبت به آن ملک تقاضای ثبت نمایند.

اعلانات نوبتی این قبیل اشخاص آنچه تا اول فروردین هر سال برسد در آخر فروردین ماه و آنچه تا اول مهر به اداره داده شود در آخر مهر ماه همان سال به طریق مذکور در قسمت اخیر ماده ۱۱ انتشار خواهد یافت . اگر تا انقضای ده سال مذکور در فوق هیچکس تقاضای ثبت ملکی را که مجهول المالک اعلان شده ننماید اداره ثبت به تقاضای مدعی العموم بدایت محل مطابق قسمت اخیر ماده ۱۱ ملک را به اسم دولت اعلان کرده و به موجب مقررات این قانون سند مالکیت صادر خواهد نمود تا قیمت یا منافع آن مطابق قانون مدنی به مصارف خیریه برسد.

ماده ۱۳ - کسانی که تقاضای ثبت ملکی را که مجهول المالك اعلان شده بنمایند باید دو برابر حق الثبت بپردازند مگر اینکه ملک یا املاک مورد تقاضای آنها دو هزار ریال یا کمتر قیمت داشته باشد در این صورت فقط حق الثبت معمولی را خواهند پرداخت.

در مورد املاکی که مطابق ماده ۱۲ به نام دولت ثبت می شود حق الثبت معمولی اخذ خواهد شد و حق الثبت مزبور در صورتی که ملک عایدی داشته باشد از عوائد و الا موافق نظامنامه وزارت عدلیه از قیمت آن اخذ می شود.

ماده ۱۴ - تحدید حدود املاک واقعه در هر ناحیه متدرجا به ترتیب نمره املاک مطابق نظامنامه وزارت عدلیه به عمل می آید و تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین برای روز تحدید حدود به وسیله اعلان احضار می شوند، این اعلان لااقل بیست روز قبل از تحدید حدود یک مرتبه در جراید منتشر می شود به علاوه مطابق نظامنامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.

ماده ۱۵ - اگر تقاضاکننده در موقع تحدید حدود خود یا نماینده اش حاضر نباشد ملک مورد تقاضا با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدید خواهد شد.

هر گاه مجاورین نیز در موقع تحدید حدود حاضر نشوند و به این جهت حدود ملک تعیین نگردد اعلان تحدید حدود نسبت به آن املاک تجدید می شود و اگر برای مرتبه دوم نیز تقاضاکننده و مجاورین هیچیک حاضر نشده و تحدید حدود به عمل نیاید حق الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد.

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 دعوی نماید عرضحال مزبور مستقیماً به اداره یا دائره یا شعبه ثبتی که در ضمن اعلان نوبتی معین شده است تسلیم می شود

در مقابل عرضحال باید رسید داده شود در صورتی که عرضحال در مدت قانونی داده شده باشد اداره ثبت آن را نزد محقق ثبت و یا دفتر محکمه که مرجع رسیدگی است ارسال می دارد اگر اداره ثبت تشخیص دهد که عرضحال خارج از مدت داده شده کتبا نظر خود را اظهار خواهد کرد و به حاکم محکمه ابتدایی محل اطلاع می دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری موافق نظامنامه وزارت عدلیه رسیدگی کرده رای دهد رای حاکم محکمه ابتدایی در این موضوع قاطع است .

ماده ۱۷ - هر گاه راجع به ملک مورد تقاضای ثبت بین تقاضاکننده و دیگری قبل از انتشار اولین اعلان نوبتی دعوی اقامه شده و در جریان باشد کسی که طرف دعوی با تقاضاکننده است باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز تصدیق محکمه را مشعر به جریان دعوی به اداره ثبت تسلیم نماید و الا حق او ساقط خواهد شد.

تبصره - در مواردی که اداره ثبت تشخیص دهد تصدیق مزبور خارج از مدت به اداره ثبت تسلیم گردیده موافق ماده ۱۶ عمل خواهد شد.

ماده ۱۸ - در صورتی که محکمه یا محقق ثبت قرار عدم صلاحیت خود را صادر نماید مکلف است پس از قطعیت قرار مزبور به تقاضای مدعی دوسیه عمل را برای مرجع صلاحیتدار بفرستد، در این مورد تجدید عرضحال لازم نیست .

اگر معترض پس از تقدیم عرضحال در مدت شصت روز دعوی خود را تعقیب نکرد (مسکوت گذاشت) محکمه یا محقق ثبت مکلف است به تقاضای مستدعی ثبت قرار اسقاط دعوی اعتراض را صادر نماید، از این قرار می توان استیناف داد. رای استیناف قابل تمیز نیست .

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

تبصره - در مواردی نیز که به موجب مواد ۱۶ و ۱۷ اصول محاکمات آزمایش عرضحال رد می شود مفاد این ماده لازم رعایه است .

ماده ۲۰ - مجاوری که نسبت به حدود یا حقوق ارتفاعی حقی برای خود قائل است می تواند فقط تا سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود به وسیله اداره ثبت به مرجع صلاحیتدار عرض حال دهد.

مقررات مواد ۱۶ - ۱۷ - ۱۸ - ۱۹ (به استثنای مدت اعتراض که سی روز است) در این مورد نیز رعایت خواهد شد.

تقاضاکننده ثبتی که خود یا نماینده اش در موقع تحدید حدود حاضر نبوده و ملک مورد تقاضای او با حدود اظهار شده از طرف مجاورین مطابق ماده ۱۵ تحدید شده می تواند مطابق مقررات این ماده عرضحال اعتراض دهد.

فصل سوم - در آثار ثبت

ماده ۲۱ - پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک داده می شود.

ماده ۲۲ - همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت . در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وراثت ثبت می شود که وراثت و انحصار آنها محرز و در سهم الارث بین آنها توافق بوده و یا در صورت اختلاف حکم نهایی در آن باب صادر شده باشد.

تبصره - حکم نهایی عبارت از حکمی است که به واسطه طی مراحل قانونی و یا به واسطه انقضا مدت اعتراض و استیناف و تمیز دعوایی که حکم در آن موضوع صادر شده از دعوای مختومه محسوب شود.

ماده ۲۳ - ثبت ملک به حقوق کسانی که در آن ملک مجرای آب یا چاه قنات (اعم از دائر و بائر) دارند به هیچ عنوان و در هیچ صورت خللی وارد نمی آورد.

ماده ۲۴ - پس از انقضای مدت اعتراض دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت تزییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد نه به عنوان عین نه به عنوان قیمت نه به هیچ عنوان دیگر خواه حقوقی باشد خواه جزایی .

در مورد مذکور در ماده ۴۴ مطابق ماده ۴۵ و در موارد مذکور در مواد ۱۰۵ - ۱۰۶ - ۱۰۷ - ۱۰۸ - ۱۰۹ - ۱۱۶ - ۱۱۷ مطابق مقررات جزایی مذکور در باب ششم این قانون رفتار خواهد شد.

ماده ۲۵ - چنانچه در جریان عملیات مقدماتی ثبت اشتباه موثری واقع شده یا بشود به طریق ذیل رفتار خواهد شد.

هر گاه اشتباه از عملیات خود تقاضاکننده ثبت ناشی شده باشد کلیه عملیاتی که در نتیجه آن اشتباه و یا بعد از آن به عمل آمده و یا اشتباه مربوط به آن بوده باطل و ملک باید با تادیه حق الثبت جدید به ثبت برسد در این مورد اعلانات مربوطه مطابق نظامنامه های

وزارت عدلیه منتشر خواهد شد. هر گاه اشتباه از عملیات مأمورین ثبت ناشی شده باشد آن اشتباه باید بعد از اتمام عملیات تحدید حدود هر ناحیه به وسیله اعلان اصلاحی تصحیح شود در این صورت معترضی که حق او در اثر آن اشتباه ساقط شده بود و می تواند مطابق مقررات این قانون عرضحال اعتراض بدهد، در هر یک از دو صورت فوق تشخیص وقوع و موثر بودن اشتباه و عملی که برای رفع آن باید به عمل آید به عهده هیات نظارت ثبت اسناد و املاک خواهد بود و رای هیات مزبور قاطع است .

ماده ۲۶ - در مورد انتقال تمام یا قسمتی از ملک ثبت شده و یا واگذاری حقی نسبت به عین آن ملک و همچنین در مورد عمری و رقبی و سکنی و معاملات راجع به انتقال منافع ملک برای مدتی بیش از سه سال به ترتیب ذیل عمل خواهد شد:

سند معامله در دفتر اسناد رسمی یا دفتر معاملات غیر منقول ثبت و خلاصه آن در دفتر املاک ذیل صورت ثبت ملک قید می شود و به همین طریق خلاصه کلیه انتقالات در دفتر املاک به ترتیب تاریخ ذیل یکدیگر به ثبت خواهد رسید.

به شرایط و ترتیب ثبت خلاصه انتقالات در دفتر املاک و تجدید اوراق مالکیت به موجب نظامنامه وزارت عدلیه معین خواهد شد.

ماده ۲۷ - کسانی که در مورد املاک وقف و حبس و ثلث باقی باید تقاضای ثبت بدهند و همچنین کسانی که نسبت به ثبت این قبیل املاک باید عرضحال اعتراض داده و حقوق وقف و حبس و ثلث باقی را حفظ کنند به موجب نظامنامه وزارت عدلیه معین خواهد شد.

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

در مواردی نیز که تقاضای ثبت ملک دیگری بدون ذکر حقوق ارتفاقی املاک وقف و حبس و ثلث باقی شده است هر گاه اشخاص مذکور در فوق در اثر تبانی به تکلیف خود عمل نمایند به مجازات خائنین در امانت محکوم می شوند.

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 میراث مطلقه و موقوفات مجهول المصرف داده می شود و در صورت عدم کفایت این عایدات مخارج گرفته نخواهد شد.

ماده ۳۰ - در مواردی که اداره اوقاف تقاضای ثبت می دهد مخارج راجع به ثبت را خود مستقیماً از عایدات موقوفه مورد تقاضا وصول خواهد نمود. برای ثبت مساجد و اماکن متبرکه و مدارس قدیمه و تکایا و آب انبارهای عمومی تقاضای ثبت از طرف متولی یا اداره اوقاف بدون اخذ حق الثبت و مخارج مقدماتی پذیرفته خواهد شد.

ماده ۳۱ - ثبت رقبه به عنوان وقفیت و حبس مثبت تولیت نیست .

ماده ۳۲ - تقاضای ثبت نسبت به املاک دولت به عهده مالیه محل و نسبت به املاک و موسسات بلدی و خیریه بر عهده رییس موسسه و نسبت به املاک شرکتهای به عهده مدیر شرکت و در مورد املاک محجورین به عهده ولی یا قیم آنها است .

ماده ۳۳ - نسبت به املاکی که با شرط خیار یا به عنوان قطعی با شرط نذر خارج و یا به عنوان قطعی با شرط وکالت منتقل شده است و به طور کلی نسبت به املاکی که به عنوان صلح یا به هر عنوان دیگر با حق استرداد قبل از تاریخ اجرای این قانون انتقال داده شده اعم از اینکه مدت خیار یا عمل به شرط و به طور کلی مدت حق استرداد منقضی شده یا نشده باشد و اعم از اینکه ملک

در تصرف انتقال دهنده باشد یا در تصرف انتقال گیرنده حق تقاضای ثبت با انتقال دهنده است مگر در موارد ذیل که اظهارنامه فقط از منتقل الیه پذیرفته می شود:

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

۲ - در صورتی که پس از انقضا مدت حق استرداد انتقال دهنده مالکیت قطعی (بدون حق استرداد) انتقال گیرنده را کتبا تصدیق کرده باشد.

۳ - در صورتی که با شرایط ذیل ملک در تصرف انتقال گیرنده باشد:

الف - در تاریخ اجرای این قانون بیش از پنج سال از تاریخ انقضای مدت حق استرداد گذشته باشد.

ب - قبل از تاریخ اجرای این قانون از طرف انتقال دهنده یا قائم مقام قانونی او بر علیه انتقال گیرنده یا قائم مقام قانونی او راجع به انتقال نه اقامه دعوی شده و نه اظهاریه رسمی یا اعتراض نامه ثبت داده شده باشد.

تبصره ۱ - کلیه معاملات با حق استرداد ولو آنکه در ظاهر معامله با حق استرداد نباشد مشمول جمیع مقررات راجعه به معاملات با حق استرداد خواهد بود. اعم از اینکه معامله بین متعاملین محصور بوده و یا برای تامین حق استرداد اشخاص ثالثی را به این نحو کان مداخله داده باشند.

تبصره ۲ - در مواردی که مطابق این ماده انتقال دهنده تقاضای ثبت می کند باید حق انتقال گیرنده را در تقاضانامه خود قید نماید و این حق در ضمن اعلان با تصریح به اسم طرف ذکر خواهد شد.

ماده ۳۴ - در مورد معاملات مذکوره در ماده ۳۳ هر گاه انتقال دهنده در ظرف مدت از حق خود استفاده نکرد انتقال گیرنده می تواند فروش مال مورد معامله را از اداره ثبت تقاضا نماید در این صورت اداره ثبت به انتقال دهنده اخطار می کند که هر گاه در ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ اخطاریه اصل وجه معامله را با اجرت المسمای عقب افتاده و خسارت تاخیر تادیه نسبت به اصل (از روز انقضا مدت حق استرداد یا وجه التزام را در صورتی که بین طرفین مقرر بوده به انتقال گیرنده تادیه کند و الا ملک به طریق مزایده فروخته شده و وجوه فوق الذکر مرجحاً" بر هر طلبکار دیگر انتقال دهنده به انتقال گیرنده تادیه میگردد.

تبصره ۱ - در مورد معاملات مذکوره در ماده ۳۴ خسارت تاخیر تادیه به اصل وجه مورد معامله از تاریخ انقضا مدت حق استرداد تعلق خواهد گرفت در مورد سایر معاملات استقراضی تعلق خسارت تاخیر ادا مشروط به تقدیم اظهارنامه یا عرضحال است از تاریخ ابلاغ اظهارنامه یا تقدیم عرضحال محسوب می شود

تبصره ۲ - مقصود از وجه التزام مذکور در این قانون وجهی است که در ضمن معامله اصلی یا هر نوع قرارداد و معامله دیگری مقرر شده و مدیون در صورت تاخیر تادیه به طور مستقیم یا غیر مستقیم به تادیه آن ملزم باشد.

ماده ۳۵ - در مورد معاملات مذکور در ماده ۳۳ و به طور کلی در جمیع معاملات استقراضی وقتی خسارت تاخیر تادیه تعلق خواهد گرفت که وجه التزامی مقرر نشده باشد - محاکم عدلیه و ادارات ثبت در هیچ مورد نسبت به وجه التزام بیش از صدی ۱۵ در سال به نسبت مدت تاخیر حکم نداده و ورقه لازم الاجرا صادر نخواهد کرد.

ماده ۳۶ - خسارت تاخیر تادیه در صورتی که در محاکم عدلیه مورد مطالبه واقع شود مشمول مواد ۴۲ و ۴۴ قانون تسریع محاکمات خواهد بود و در صورتی که به وسیله اداره ثبت ماخوذ شود از قرار صدی ۱۲ در سال بوده و تمام آن به طلبکار داده می شود. وجه التزام در صورتی که در محاکم عدلیه مورد مطالبه واقع شود و بیش از صدی ده باشد مازاد از صدی ده تا صدی پانزده نیز مشمول مواد ۴۲ و ۴۴ قانون تسریع محاکمات است و چنانچه صدی ده یا کمتر باشد تمام آن به محکوم له داده خواهد شد و هر گاه وجه التزام به وسیله اداره ثبت ماخوذ شود منتهی از قرار صدی دوازده در سال است که تماما به طلبکار داده می شود.

ماده ۳۷ - نسبت به معاملات مذکور در ماده ۳۳ که قبل از تاریخ اجرای این قانون و پس از ثبت ملک واقع شده مقررات ماده ۳۴ لازم الرعایه خواهد بود.

ماده ۳۸ - در موضوع انتقالات مذکور در ماده ۳۳ که قبل از تاریخ اجرای این قانون واقع شده محاکم مکلفند در مواردی که مطابق ماده مزبور حق تقاضای ثبت به انتقال دهنده داده شده بر طبق ماده ۳۴ حکم به رد اصل و اجور و غیره داده و در مواردی که حق تقاضای ثبت به انتقال گیرنده داده شده است حکم به مالکیت انتقال گیرنده بدهند، اعم از اینکه نسبت به ملک مورد معامله تقاضای ثبت شده یا نشده باشد. نسبت به معاملات مذکوره در ماده ۳۳ که پس از تاریخ اجرای این قانون واقع و محاکم و ادارات ثبت مکلفند مدلول ماده ۳۴ را به موقع اجرا گذارند.

ماده ۳۹ - حقوقی که در مواد ۳۳ و ۳۴ و ۳۷ و ۳۸ برای انتقال دهنده مقرر است قبل از انقضای مدت حق استرداد قابل اسقاط نیست هر قرارداد مخالف این رتیب باطل و کان لم یکن خواهد بود خواه قبل از این قانون باشد خواه بعد و عم از اینکه به موجب سند رسمی باشد یا غیر رسمی .

ماده ۴۰ - تخلف قضات و مامورین دولت از مقررات مواد ۳۳ و ۳۴ و ۳۵ و ۳۶ ۳۷ - ۳۸ - ۳۹ مستلزم مجازات انتظامی از درجه ۴ به بالا است .

ماده ۴۱ - در صورتی که در اثنا مدت عملیات مقدماتی تقاضاکننده ثبت ملک ورد تقاضا را کلا یا بعضا به دیگری منتقل کند انتقال دهنده مکلف است تا ده روز از تاریخ انتقال شخصا یا به توسط وکیل ثابت الوکاله در اداره ثبت سناد حاضر و معامله خود را کتبا اطلاع دهد.

ماده ۴۲ - هر گاه مورد انتقال ملکی باشد که نسبت به آن عرضحال اعتراض اده شده است انتقال دهنده مکلف است در حین انتقال انتقال گیرنده را از جود معترض و در ظرف ده روز از تاریخ انتقال معترض را از وقوع انتقال و سم انتقال گیرنده به وسیله اظهارنامه رسمی مسبوق نماید و اگر انتقال دهنده ر حین انتقال از اعتراضی که شده است رسما مطلع نبوده و یا عرضحال اعتراض عد از انتقال داده شود انتقال دهنده مکلف است در ظرف ده روز از تاریخ طلاع رسمی معترض را به وسیله اظهارنامه رسمی از وقوع انتقال و اسم نقل الیه و انتقال گیرنده را در همان مدت و به همان طریق از وقوع اعتراض مسبوق کند

منتقل الیه به محض ابلاغ اظهارنامه در مقابل معترض قائم مقام نقال دهنده شده و دعوی بدن تجدید عرضحال به طرفیت او جریان خواهد یافت . نقال دهنده که مطابق مقررات فوق عمل ننماید مسئول هر ضرر و خسارتی خواهد ود که از تخلف او بر انتقال گیرنده یا معترض توقیف خواهد شد.

تبصره - هر گاه معترض حقوق ادعاییه خود را به دیگری انتقال دهد آن شخص بدون تجدید عرضحال قائم مقام او شده و از مواعدی که برای معترض در تاریخ انتقال باقی است استفاده خواهد کرد.

ماده ۴۳ - هر گاه انتقال دهنده معامله خود را به اداره ثبت اسناد اطلاع نداد منتقل الیه به وسیله اظهارنامه که به توسط اداره ثبت ابلاغ می شود به او اخطار خواهد کرد که انتقال را رسماً به اطلاع اداره ثبت برساند. چنانچه مستدعی ثبت پس از رویت اخطار در ظرف ده روز انتقال را رسماً به اداره ثبت مطابق ماده ۴۱ اطلاع نداد منتقل الیه معترض شناخته شده و پس از انقضای ده روز فوق الذکر باید در مدت شصت روز عرضحال اعتراض بدهد. هر گاه انتقال به موجب سند رسمی به عمل آمده باشد اداره ثبت ملک را به سم انتقال گیرنده اعلان خواهد نمود و به انتقال دهنده اخطار خواهد کرد که اگر اعتراضی دارد تا شصت روز پس از ابلاغ اخطاریه عرضحال اعتراض بدهد.

ماده ۴۴ - هر گاه کسی که نسبت به ملک مورد ثبت اقامه دعوی کرده قبل از نقضای موعدهای مقرر در مواد ۱۷ - ۱۸ و ۱۹ فوت کرده یا مجنون یا محجور و مستدعی ثبت مکلف است مراتب را به اداره ثبت و پارکه بدایت صلاحیتدار تبا اطلاع داده و پس از معین شدن قائم مقام قانونی به او از طریق محکمه مربوطه اخطار نماید که مشارالیه در ظرف شصت روز از تاریخ ابلاغ خطاریه دعوا را تعقیب کند. هر گاه قائم مقام قانونی در مدت مقرر دعوا را تعقیب نکرد محکمه یا محقق بت قرار اسقاط دعوا را صادر می کند - این قرار فقط قابل استیناف است .

ماده ۴۵ - اگر به واسطه عدم اقدام در مورد مواد ۱۷ - ۱۸ و ۱۹ ملکی به بت رسیده و بعد معلوم شود عدم تعقیب یا عدم ابراز تصدیق به علت فوت یا نون یا حجر طرف دعوی با مستدعی ثبت بوده و اخطار مذکور در ماده فوق هم با اینکه مستدعی ثبت به فوت یا جنون یا حجر عالم بوده به عمل نیامده است قائم مقام قانونی متوفی و یا مجنون و یا محجور می تواند در ظرف پنج سال از ابت قیمت ملک و اجور و خسارات در محکمه حقوق به وسیله عرضحال جدید بر علیه مستدعی ثبت اقامه دعوی نماید.

مبدا پنج سال مذکور فوق در مورد وراثت کبیر و وراثی که ولی خاص (پدر یا جد دری یا وصی منصوب مسلم الوصایه) دارند از تاریخ فوت و در غیر این موارد ز تاریخ تعیین قیم یا مدیر تصفیه محسوب می شود.

در مورد این ماده چنانچه مستدعی ثبت محکوم گردد و ملک را قبلاً به دیگری منتقل داده و در موقع اجرای حکم مفلس باشد و ثابت شود برای فرار از ادای حق طرف خود را مفلس کرده به حبس تادیبی از یک سال تا دو سال محکوم خواهد. تعقیب جزایی در این مورد منوط به شکایت مدعی خصوصی است و با استرداد کایت تعقیب موقوف می شود.