



## بنیاد فیریه فواجه نصیر طوسی

### قانون ثبت اسناد و املاک

مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶

#### باب ششم - جرائم و مجازات

ماده ۱۰۰ - هر یک از مستخدمین و اجزا ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر رسمی عامدا یکی از جرمهای ذیل را مرتکب شود جاعل در اسناد رسمی محسوب و به مجازاتی که برای جعل و تزویر اسناد رسمی مقرر است محکوم خواهد شد.

اولا - اسناد معجوله یا مزوره را ثبت کند.

ثانیا - سندی را بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حضور داشته باشند ثبت نماید.

ثالثا - سندی را به اسم کسانی که آن معامله را نکرده اند ثبت کند.

رابعا - تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا موخر در دفتر ثبت کند.

خامسا - تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم کند یا ورقی از آن دفاتر را بکشد یا به وسایل متقلبانه دیگر ثبت سندی را از اعتبار و استفاده بیندازد.

سادسا - اسناد انتقالی را با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده ثبت کند.

سابعا - سندی را که به طور وضوح سندیت نداشته و یا از سندیت افتاده ثبت کند.

ماده ۱۰۱ - هر گاه اعضا ثبت اسناد و املاک سندی را که مفاد آن مخالف صریح با قوانین موضوعه مملکتی داشته ثبت کنند از یک سال تا سه سال از خدمات دولتی منفصل خواهند شد.

ماده ۱۰۲ - هر یک از اعضا ثبت اسناد و املاک قبل از احراز هویت اشخاص و یا اهلیت اصحاب معامله و یا قابلیت موضوع معامله سندی را عمدا ثبت نماید به مجازات اداری فوق محکوم خواهد گردید.

ماده ۱۰۳ - هر یک از مستخدمین و اجزا ثبت اسناد و املاک عامدا تصدیقاتی دهد که مخالف واقع باشد در حکم جاعل اسناد رسمی خواهد بود.

**ماده ۱۰۴ -** در موارد تقصیراتی که مجازات آنها به موجب این باب معین نشده مستخدمین و اجزا ثبت اسناد و املاک که مرتکب جرم عمومی و یا تقصیر اداری می شوند موافق مقررات قوانین جزایی و یا قانون استخدام تعقیب و مجازات خواهند شد.

**ماده ۱۰۵ -** جز در مورد مذکور در ماده ۳۳ (راجع به بیع شرط و امثال آن) هر کس تقاضای ثبت ملک را بنماید که قبلاً به دیگری انتقال داده یا با علم به اینکه به نحوی از انحا سلب مالکیت از او شده است تقاضای ثبت نماید کلاهبردار محسوب می شود و همچنین است اگر در موقع تقاضا مالک بوده ولی در موقع ثبت ملک در دفتر ثبت املاک مالک نبوده و معهداً سند مالکیت بگیرد یا سند مالکیت نگرفته ولی پس از اخطار اداره ثبت حاضر برای تصدیق حق طرف نباشد.

**ماده ۱۰۶ -** مقررات فوق در مورد وارثی نیز جاری است که با علم به انتقال ملک از طرف مورث خود یا با علم به اینکه به نحوی از انحا قانونی سلب مالکیت از مورث او شده است تقاضای ثبت آن ملک یا تقاضای صدور سند مالکیت آن ملک را به اسم خود کرده و یا مطابق قسمت اخیر ماده فوق پس از اخطار اداره ثبت رفتار نکند. در تمام این موارد علم وارث باید به وسیله امضا یا مهر و یا نوشته به خط او محرز شود.

**ماده ۱۰۷ -** هر کس به عنوان اجاره یا عمری یا رقبی یا سکنی و یا مباشرت و به طور کلی هر کس نسبت به ملک امین محسوب بوده و به عنوان مالکیت تقاضای ثبت آن را بکند به مجازات کلاهبردار محکوم خواهد شد.

**ماده ۱۰۸ -** هر گاه شخصی که ملک را به یکی از عناوین مذکوره در فوق متصرف بوده شخصاً تقاضای ثبت نموده ولی به واسطه خیانت یا تبانی او ملک به نام دیگری به ثبت برسد به طریق ذیل عمل خواهد شد:

الف - اگر کسی که ملک به اسم او ثبت شده مشمول مقررات یکی از مواد ۱۰۵، ۱۰۶، ۱۰۸ باشد شخص او و امین هر دو بعنوان مجرم اصلی به مجازات کلاه بردار محکوم شده و نسبت به خسارات مدعی خصوصی متضامناً مسئول خواهند بود.

ب - هر گاه کسی که ملک به نام او به ثبت رسیده مشمول هیچیک از مقررات مواد ۱۰۵، ۱۰۶ و ۱۰۸ نباشد شخص مزبور به هیچ عنوان اعم از حقوقی و جزایی قابل تعقیب نیست ولی امین به عنوان مجرم اصلی تعقیب و مطابق ماده ۲۳۸ قانون مجازات عمومی محکوم شده و به علاوه برای جبران خسارت صاحب ملک در توقیف خواهد ماند.

در صورتی که در ظرف پنج سال نتوانست با تادیه خسارت یا از طریق دیگری رضایت مدعی خصوصی را فراهم سازد وزیر عدلیه از مقام سلطنت عفو او را استدعا می کند.

**ماده ۱۰۹ -** هر کس نسبت به ملک که در تصرف دیگری بوده خود را متصرف قلمداد کرده و تقاضای ثبت کند کلاهبردار محسوب می شود اختلافات راجع به تصرف در حدود مشمول این ماده نیست.

**ماده ۱۱۰ -** در مورد مواد فوق و همچنین در کلیه مواد دیگر این قانون اظهارنامه ای که در مورد ثبت عمومی املاک داده می شود به منزله تقاضانامه است.

**ماده ۱۱۱ -** در مورد مواد قبل تعقیب متهم موقوف به شکایت مدعی خصوصی است.

**ماده ۱۱۲ -** در صورتی که مدعی خصوصی قبل از قطعیت حکم نهایی شکایت خود را مسترد داشت تعقیب متروک خواهد شد.

**ماده ۱۱۳ -** تجدید شکایت از مدعی خصوصی پذیرفته نمی شود.

**ماده ۱۱۴ -** در مورد مواد ۱۰۵ - ۱۰۶ - ۱۰۷ - ۱۰۸ و ۱۰۹ (به استثنای مورد مذکور در بند ب ماده ۱۰۸) مجرم علاوه بر مجازات مقرر برای جرم کلاهبرداری تا موقعی که به وسیله تصدیق حق مدعی خصوصی در اداره ثبت املاک یا به وسایل دیگر خساراتی را که مستقیماً به واسطه تقاضای ثبت و صدور سند مالکیت به طرف وارد آورده و مدعی خصوصی به وسیله عرض حال مطالبه نموده و مورد حکم واقع شده جبران نماید در توقیف خواهد ماند. تعیین میزان خسارت با محکمه ای است که به جنبه جزایی رسیدگی کرده ولو اینکه عرضحال خسارت از طرف مدعی خصوصی پس از صدور حکم جزایی داده شده باشد.

خسارت غیر مستقیم (خسارت ناشی از محاکمه) مطابق اصول معموله تعیین و وصول خواهد شد.

**ماده ۱۱۵ -** هر کس یکی از اعمال مشروحه در مواد ۱۰۵، ۱۰۶، ۱۰۷، ۱۰۸ و ۱۰۹ را قبل از اول اسفند ۱۳۰۸ مرتکب شده و تا اول خرداد ۱۳۰۹ به وسیله تصدیق حق طرف در دفاتر ثبت یا به وسایل دیگر خسارات وارده بر صاحب ملک را جبران ننموده کلاهبردار محسوب شده و علاوه بر مجازات مقرر برای این جرم تا موقعی که خسارت وارده بر طرف را مطابق ماده ۱۱۴ جبران نکرده در توقیف خواهد ماند.

**ماده ۱۱۶ -** در مورد املاکی که به رهن داده شده یا به یکی از عناوین مذکوره در ماده ۳۳ انتقال داده شده رهن یا تقاضادهنده مکلف است حق طرف را در ضمن اظهارنامه خود قید نماید.

در صورتی که رهن یا انتقال دهنده به این تکلیف عمل ننمود مرتهن یا انتقال گیرنده می تواند تا یک سال از تاریخ انقضا مدت حق استرداد یا رهن به وسیله اظهارنامه رسمی حق خود را مطالبه کند. هر گاه در ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه رهن یا انتقال دهنده حق طرف را نداد کلاهبردار محسوب و با رعایت مواد ۱۱۱ - ۱۱۲ و ۱۱۳ مطابق ماده ۱۱۴ با او رفتار خواهد شد.

اگر اخطار قبل از انقضا مدت حق استرداد و یا رهن به عمل آمده باشد رهن یا انتقال دهنده وقتی مجرم خواهد بود که در صورت بقا ملک به ملکیت او حق طرف را تا ده روز پس از ابلاغ اظهارنامه در اداره ثبت تصدیق نماید و در صورتی که ملک به ملکیت او باقی نباشد وقتی مجرم محسوب خواهد شد که تا ده روز پس از انقضای مدت حق استرداد یا رهن حق مرتهن یا انتقال گیرنده را تادیه نکند.

**تبصره -** مرتهن یا انتقال گیرنده که در ظرف مدت یک سال اخطار مذکور در فوق را نکرد مادام که مرور زمان منقول شامل طلب او نشده حق مطالبه طلب خود را خواهد داشت.

**ماده ۱۱۷ -** هر کس به موجب سند رسمی نسبت به عین یا منفعت مالی (اعم از منقول یا غیر منقول) حقی به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی دیگری معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور بنماید جاعل در اسناد رسمی محسوب و به حبس با اعمال شاقه از سه تا پانزده سال محکوم خواهد شد.