



بنیاد فیریه فواجه نصیر طوسی

آیین نامه قانون ثبت املاک

مصوب سال ۱۳۱۷ با اصلاحیه های بعدی

آیین نامه اجرایی رسیدگی (اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت و شورای عالی

(مصوب ۱۶ اردیبهشت ماه ۱۳۵۵) وزارت دادگستری)

فصل اول: اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت و شورای عالی

ماده ۱- واحدهای ثبتی مکلفند به محض اطلاع از صدور اسناد مالکیت معارض (اعم از این که نسبت به اصل یا حدود یا حقوق ارتفاقی باشد) فوراً به موضوع رسیدگی و مراتب را به دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه ابلاغ نموده گزارش کار را به نحوی که هیچ گونه ابهامی باقی نباشد به هیات نظارت ارسال دارند.

دفاتر اسناد رسمی باید به محض وصول اطلاعیه ثبت محل به مواد ۴ و ۵ قانون اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض عمل نمایند. هرگاه به موجب رای هیات نظارت یا شورای عالی ثبت موضوع تعارض منتفی و یا در میزان آن تغییری داده شود باید مراتب پیرو بخشنامه قبلی به دفاتر اسناد رسمی ابلاغ گردد.

در نقاطی که پاسخ استعلام به وسیله ماشینهای الکترونیکی تهیه می شود اطلاع لازم نیز به ماشینهای مزبور داده خواهد شد.

ماده ۲- محل تشکیل جلسات هیات نظارت در اداره ثبت استان و جلسات آن حداقل دوبار در هفته تشکیل خواهد شد.

ماده ۳- در هر مورد که واحدهای ثبتی گزارش برای طرح در هیات نظارت ارسال می دارند باید نکات زیر را رعایت نمایند

۱- هرگاه از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت بین اشخاص و اداره ثبت اختلاف حاصل شود و یا در تصرف اشخاص تراحم و تعارض باشد باید کلیه مدارک طرفین اخذ و با تعیین وقت مناسب آنها را برای معاینه محلی به وسیله اخطار دعوت نموده و متذکر شوند که اولاً عدم حضور هریک از طرفین مانع رسیدگی نخواهد بود، ثانیاً هریک از طرفین می توانند تا قبل از وقت رسیدگی برای ملاحظه و اطلاع از مدارک تسلیمی طرف دیگر به اداره ثبت مراجعه نمایند و سپس در وقت مقرر با معاینه و تحقیق محلی نسبت به تصرفات آنها رسیدگی و مراتب را صورت مجلس و اظهارات طرفین و حاضرین را در آن قید و به امضای حضار رسانیده چگونگی را با ارسال سوابق و اظهار نظر صریح خود مبنی بر این که چه شخصی متصرف است و تصرفات به چه نحو می باشد به هیات نظارت گزارش نمایند.

۲- در مواردی که بعد از قبول درخواست ثبت، دیگری مدعی شود که در پذیرفتن تقاضا اشتباه شده و متقاضی ثبت متصرف مورد تقاضا نبوده و مدعی تصرف حین تقاضا شود باید مقدمات مدارک مدعی را مطالبه و چگونگی را ضمن ارسال کلیه سوابق و اظهار نظر خود به این که ادعای مدعی با توجه به سوابق مقرون به واقع به نظر می‌رسد یا نه به ثبت استان گزارش نمایند.

ثبت استان چنانچه با توجه به سوابق امر تحقیق محلی را لازم بداند دستور مقتضی به واحد مربوطه خواهد داد و در این صورت واحد مزبور باید با تعیین وقت مناسب طرفین را برای معاینه و تحقیقات محلی دعوت و در اخطار مربوطه متذکر شود که اولاً عدم حضور مانع رسیدگی نخواهد بود ثانیاً هر یک از طرفین می‌توانند برای ملاحظه و اطلاع از مدارک تسلیمی طرف دیگر تا قبل از وقت رسیدگی به اداره ثبت مراجعه نمایند.

در وقت مقرر با معاینه محلی و تحقیق از شهود و مجاورین باید معلوم نمایند که ملک مورد ادعا حین تقاضای ثبت در تصرف مالکانه چه شخصی بوده و در موقع رسیدگی در تصرف کیست و مراتب را در صورت مجلس قید و اظهارات شهود و طرفین را نیز ذکر و به امضای شهود و افراد ذی نفع رسانده و سپس گزارش جریان را با اظهار نظر صریح تهیه و به ضمیمه کلیه سوابق برای طرح در هیات نظارت ارسال دارند.

۳- در مورد اشتباه شماره ملک در آگهی‌ها تعیین گردد که شماره اصلی است یا فرعی و در محل نصب پلاک شده است یا نه و شماره مقدم و موخر شماره صحیح ملک چیست.

۴- در مورد اشتباه در عملیات تحدیدی و آگهی آن توضیح داده شود که عمل به تبصره ماده ۱۵ اصلاحی قانون ثبت میسر است یا نه و ضمناً وضع ثبتی مجاورین از هر حیث گزارش شود.

۵- نسبت به اشتباه در نام و نام خانوادگی تصریح شود که در سایر مشخصات اختلافی موجود است یا نه.

۶- نسبت به اشتباه در شماره اصلی قریه یا مزرعه یا قنات ذکر شود که نام آن صحیحاً آگهی شده است یا نه.

۷- در مورد اشتباه در مبدا و مظهر و مدار قنات اعلام گردد که تا تاریخ صدور گزارش، سهامی از آن منتهی به صدور سند مالکیت گردیده است یا نه.

۸- چنانچه با انتقال تمام یا قسمتی از مورد تقاضا به دیگری اشتباه آگهی به نام فروشنده صادر شده باشد تصریح شود که اطلاع اداره ثبت از وقوع انتقال قبل از انتشار آگهی‌ها بوده یا بعد از آن و تاریخ اطلاع اداره و انتشار آگهی‌ها ذکر شود.

۹- در مواردی که تقاضای ثبت ملکی کلا یا جز یا مبنی بر اشتباه پذیرفته شده باشد در گزارش تصریح شود که متقاضی یا قایم مقام او حاضر به استرداد مورد تقاضا و یا تمکین به اصلاح مورد اشتباه هست یا نه.

۱۰- نسبت به حق الشرب و حق گردش آسیا و امثال آن که در آگهی اشتباه قید یا اصولاً از قلم افتاده تصریح نمایند که نسبت به قنات مورد انتفاع جریان ثبتی در چه مرحله است و آیا ضمن تقاضا و یا تعیین حدود آن حقوقی که به شرح بالا در آگهی از قلم افتاده و یا اشتباه شده برای ملک مورد گزارش گواهی شده است یا نه.

۱۱- در مورد اشتباه در تاریخ انتشار آگهی معلوم شود تاریخی که برای انتشار در نظر گرفته شده بوده است مصادف با تعطیل بوده و یا روز انتشار روزنامه نبوده و تصریح شود که قبلاً در مورد سایر شماره‌های مندرج در آگهی در هیات نظارت مطرح شده یا در صورت طرح، رای هیات به چه کیفیت صادر گردیده است.

۱۲ - چنانچه در جریان مقدماتی ثبت ملکی اشتباهی رخ داده و بدون توجه به آن در دفتر املاک وارد شده ولی به امضا نرسیده باشد قبل از هر اقدام باید مراتب برای تعیین تکلیف به هیات نظارت گزارش شود.

۱۳ - در مورد اشتباه در عملیات ثبتی املاکی که قسمتی از آن اختصاصی و قسمت دیگر مشترک می باشد باید گزارش امر به ضمیمه کروکی ملک فرستاده شود.

۱۴ - در هر مورد که از طرف سازمان مسکن و یا اداره تعاون و امور روستاها مستندا به ماده ۱۷ قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستاجر مورد تقاضای ثبتی کلا یا بعضا موات اعلام می شود باید موارد ذیل در گزارش تصریحاً قید گردد

الف - ملک مورد ادعا در چه تاریخی درخواست ثبت شده و مستند قبول تقاضا چه بوده است.

ب - آیا ملک سابقه شماره گذاری در دفتر توزیع اظهارنامه دارد یا نه و در صورت وجود سابقه شماره، گزارش مربوط به زمان اجرای مقررات ثبت عمومی می باشد یا بعدا برای آن تعیین شماره شده است.

ج - منشا و مستند مالکیت متقاضی ثبت چه بوده است.

د - نوع ملک و نحوه تصرف متقاضی ثبت چگونه است و در صورتی که موات بوده و قسمتهایی از آن بعدا احیا شده آن مقدار که احیا و عمران شده به چه میزان است و چه عملیات عمرانی در آن به عمل آمده و مربوط به چه زمانی است.

ه - نقشه‌ای که شامل محدوده کلی مورد تقاضا و مشخص وضع زمین از جهت اعیانی و مستحدثات حدود و مساحت اراضی معمور و موات باشد تهیه و ارسال گردد.

و - در مواردی که شهرداری ها و ادارات دولتی بر طبق مقررات مربوطه تمام یا قسمتی از مورد تقاضای ثبت را قابل تملک خصوصی ندانند نیز به شرح مذکور عمل خواهد شد.

۱۵ - در هر مورد که به علت عدم اجرای مفاد تبصره الحاقی به ماده ۷۵ آیین نامه قانون ثبت مصوب ۴۶۳۷ گزارش لازم به هیات نظارت فرستاده می شود باید منجزا تاریخ تعیین حدود ذکر و به علاوه کیفیت حدود مجاورین با تصریح به این که دارای نقشه ثبتی قطعی می باشد یا نه در آن قید گردد.

۱۶ - در هر مورد که حدود ملکی با مجاورین اختلاف داشته و یا وضع تصرف ملکی با سند مالکیت آن منطبق نبوده و اختلاف و عدم انطباق نیز ناشی از اشتباه باشد و همچنین در مورد تعارض خواه نسبت به اصل باشد یا حدود باید نقشه‌ای که وضع ملک و مجاورین در آن نمایان شده باشد به گزارش جریان امر ضمیمه شود.

۱۷ - در هر مورد که در عملیات تفکیکی مذکور در بند ۶ از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت اشتباهی رخ دهد باید حدود اولیه در گزارش هیات نظارت قید و رونوشت صورت مجلس تفکیکی و نقشه‌ای که در آن مورد اشتباه نمایان شده باشد ارسال گردد.

۱۸ - هرگاه در تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال یا اشتباهی پیش آید باید ضمن ارسال رونوشت سند و ذکر صریح موارد اشکال یا اشتباه، موضوع به رییس ثبت منطقه گزارش شود تا در صورت اقتضا برای تعیین تکلیف به هیات نظارت گزارش شود. مرجع رفع مشکلات دفاتر اسناد رسمی قبل از تنظیم اسناد اداره امور اسناد ثبت کل خواهد بود.

۱۹- در مورد اعتراض اشخاص به نظریه رییس ثبت نسبت به عملیات اجرایی اعم از این که اجراییه مورد اعتراض، تابع مقررات قانون سابق باشد یا قانون اصلاحی ضمن نقل متن اعتراض و نظریه رییس ثبت، رونوشتی از گزارش رییس یا ممیز اجرا که مستند نظریه رییس ثبت بوده باید به هیات نظارت فرستاده شود.

هرگاه موضوع مورد اعتراض راجع به نحوه ابلاغ اجراییه باشد رونوشتی از اجراییه و چنانچه مربوط به اشتباه در آگهی باشد نسخه‌ای از آگهی و اگر مستند برگگی از پرونده است رونوشت آن باید ضمن گزارش ارسال گردد.

در صورتی که اعتراض طوری باشد که ارسال پرونده را به هیات نظارت ایجاب نماید باید ترتیبی اتخاذ شود که در مدتی که پرونده در هیات نظارت مطرح رسیدگی است عملیات اجرایی متوقف نشود.

۲۰- علاوه بر موارد مذکور در هر مورد که گزارش به هیات نظارت فرستاده می‌شود واحدهای ثبتی مکلفند گزارش را جامع و مستند و مستدل تهیه و مطالب دیگری را نیز که در اتخاذ تصمیم هیات موثر به نظر می‌رسد در آن قید نمایند و در صورتی که اشتباه در آگهی واقع شده باشد عین عبارت آگهی باید با ذکر تاریخ انتشار در گزارش قید شود.

ماده ۴- هرگاه در رای هیات نظارت به علت سهو قلم، مطلبی از قلم افتاده و یا اشتباه بینی رخ داده باشد مادام که رای به مرحله اجرا در نیامده هیات مبادرت به صدور رای اصلاحی خواهد نمود و مفاد رای اصلاحی در ذیل رای قبلی و ملاحظات دفتر آرای هیات با ذکر شماره و تاریخ قید خواهد شد.

چنانچه رای اصلاحی مربوط به اشتباهات مذکور در بندهای ۱ و ۵ و ۷ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت باشد به دستور تبصره ۵ از ماده ۲۵ اصلاحی باید در تابلو اعلانات الصاق گردد.

ماده ۵- رای هیات نظارت دارای مقدمه ای مشتمل بر خلاصه جریان کار و بیان اشکال و موضوع اختلاف بوده و منجز و مستدل و بدون قید و شرط و ابهام صادر می‌شود و چنانچه به اتفاق آرا نباشد نظر اقلیت به طور مشروح و مستدل در آن قید خواهد شد. و همچنین آرای صادره باید مستند به مواد قانون باشد و در آن صریحا قید شود که قطعی است یا قابل تجدیدنظر می‌باشد.

ماده ۶- در مورد شکایت از عملیات اجرایی هرگاه متعهد در قید بازداشت باشد هیات نظارت در اولین جلسه رسیدگی، اتخاذ تصمیم خواهد نمود.

ماده ۷- مفاد آرای هیات نظارت و شورای عالی ثبت باید به ترتیب صدور با ذکر شماره و تاریخ در دفتر ثبت آرا قید و به امضای صادرکنندگان برسد.

ماده ۸- از هر یک از آرای هیات نظارت باید یک نسخه به اداره دبیرخانه ثبت کل فرستاده شود.

ماده ۹- واحدهای ثبتی مکلفند آرای هیات نظارت را در دفتر اندیکاتور ثبت نمایند. در مورد آرای مذکور در تبصره ۵ ماده ۲۵ اصلاحی باید فوراً رونوشت رای در تابلو اعلانات ثبت محل الصاق گردد. تاریخ الصاق با تمام حروف در ذیل رای الصاقی ثبت و با تذکر به این که تا بیست روز قابل تجدیدنظر است به امضا و گواهی مسئول مربوط برسد. مرجع تسلیم اعتراض به رای هیات نظارت واحد ثبتی است که رای مزبور در تابلو اعلانات آن الصاق شده است.

ماده ۱۰- هیات های نظارت برای تسریع در کار بر طبق اختیار حاصل از ماده ۲ قانون اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض در مورد بندهای ۲ و ۳ و ۴ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت فهرستی از اشتباهات موثر و غیر موثر تدوین نموده و حداکثر ظرف یکسال

برای رعایت وحدت رویه به دبیرخانه شورای عالی ثبت ارسال خواهند داشت و نیز می‌توانند در حدود فهرست اشتباهات موثر و غیرموثری که قبلاً از طرف هیات نظارت سابق تهیه و طبق ماده ۲ قانون اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض به واحدهای ثبتی ابلاغ شده اختیار لازم به هریک از روسای ثبتی که مقتضی بدانند تفویض نمایند.

ماده ۱۱ - جلسات شورای عالی ثبت حداقل هفته‌ای یکبار در اداره کل ثبت تشکیل خواهد شد.

ماده ۱۲ - در هر مورد که نسبت به آرای مذکور در بندهای ۱ و ۵ و ۷ ماده ۲۵ اصلاحی قبل از اجرای رای اعتراض شود، ثبت محل پرونده ثبتی را با کلیه سوابق به دبیرخانه شورای عالی ثبت ارسال خواهد داشت.

ماده ۱۳ - آرای سابق هیات نظارت و همچنین آرای هیاتهای تجدیدنظر اجرایی با صدور دستور طرح در شعب مربوطه شورای عالی ثبت قابل رسیدگی خواهد بود.

ماده ۱۴ - در صورتی که معلوم شود در آرای شورای عالی سابق و یا آرای که از طرف شعب فعلی شورای عالی ثبت (صادر گردیده) به علت سهو قلم مطلبی ساقط و یا اشتباه بینی رخ داده و یا به علت اشتباه در مبانی مستند صدور رای اشتباهی پیش آمده باشد چنانچه رای اجرا نشده باشد شورا به صدور رای اصلاحی مبادرت می‌نماید. در این صورت دبیر شورا مکلف است در دفتر آرا و در مقابل رای اولیه مفاد رای اصلاحی را با ذکر شماره و تاریخ قید نماید.

ماده ۱۵ - با صدور دستور طرح موضوع در شورای عالی ثبت اجرای رای متوقف می‌گردد و هرگاه شورا در تجدید رسیدگی رای قبلی را تایید نماید عملیات اجرایی تعقیب خواهد شد.

ماده ۱۶ - آرای شورا در مورد وحدت رویه به کلیه هیاتهای نظارت ابلاغ و در روزنامه رسمی و عندالاقضاء در هفته نامه دادگستری درج و در آخر هر سال مجموع آنها از طرف ثبت کل چاپ و منتشر خواهد شد.

فصل دوم: مواد متفرقه

ماده ۱۷ - در اجرای تبصره اصلاحی ماده ۱۵ قانون ثبت پس از تحدید و تثبیت حدود مجاورین در صورتی که یک یا چند حد ملک مورد تحدید اموال عمومی مربوط به دولت و شهرداری و یا حریم قانونی آنها باشد حداقل بیست روز قبل از وقت تعیین حدود اخطاری به مراجع ذی ربط ابلاغ و ضمن تذکر تاریخ تحدید اعلام می‌شود که عدم حضور مانع تحدید حدود نخواهد بود.

ماده ۱۸ - در اجرای ماده ۱۴۴ الحاقی به قانون ثبت قبل از تهیه آگهی الصاقی بدواً با استعلام از اداره تعاون و امور روستاها نماینده و نقشه‌بردار ثبت با استفاده از نقشه های هوایی (به شرط وجود) کلیه قطعات تقسیمی بین زارعین و مستثنیات و سهم مالک را با معرفی صاحبان آنها یا دهبان یا معتمدین محل تعیین و شماره گذاری می‌نمایند و سپس به صدور آگهی الصاقی مبادرت می‌شود.

ماده ۱۹ - فاصله بین انتشار آگهی الصاقی و عملیات تحدیدی نباید کمتر از بیست و بیشتر از شصت روز باشد و چنانچه به حکایت نقشه هوایی و یارسیدگی در موقع شماره گذاری یک یا چند حد قطعات تحدیدی به اموال عمومی مجاورت داشته باشد باید قبلاً مراتب به مراجع ذی ربط ابلاغ گردد.

در موقع تحدید حدود نقشه‌بردار و نماینده با توجه به حدود معرفی شده نقشه مورد تحدید را ضمن صورت مجلس تهیه و به امضای افراد ذینفع می‌رساند.

پس از پایان تحدید قطعات باید صورت مجلس حاکی از تاریخ ختم تعیین حدود آخرین قطعه تهیه و به امضای حاضرین از نماینده و نقشه‌بردار و افراد ذی نفع و دهبان یا رییس یا اعضای انجمن ده برسد.

ماده ۲۰ - هزینه مذکور در تبصره ۲ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت حسب مورد عبارت از هزینه آگهی و فوق العاده و هزینه سفر قانونی مأمورین مربوطه خواهد بود.