

آیین نامه اجرایی قانون اصلاح مواد يك و دو و سه قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت مصوب ۱۳۷۱/۱/۱۹ متضمن اصلاحات انجام شده در تاریخ های ۱۳۷۲/۸/۱۳ و ۱۳۷۴/۱۲/۲۶ و ۱۳۷۸/۸/۱۰ و ۱۳۷۸/۸/۲۸ و ۱۳۸۱/۸/۲۲ تاریخ ثبت : ۱۳/۱۱/۱۳۹۷

طبقه بندی : آیین نامه اجرایی قانون اصلاح مواد يك و دو و سه قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت مصوب ۱۳۷۱/۱/۱۹ متضمن : آیین نامه اجرایی قانون اصلاح مواد يك و دو و سه قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت مصوب ۱۳۷۱/۱/۱۹ متضمن اصلاحات انجام شده در تاریخ های ۱۳۷۲/۸/۱۳ و ۱۳۷۴/۱۲/۲۶ و ۱۳۷۸/۸/۱۰ و ۱۳۷۸/۸/۲۸ و ۱۳۸۱/۸/۲۲

متن:

ماده ۱ - قانون اصلاح مواد يك و دو و سه و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاك مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی به آن مصوب ۱۳۷۰/۶/۲۱ مجلس شورای اسلامی که در تاریخ ۷۰/۸/۱۴ لازم الاجراء شده است در این آیین نامه اختصارا قانون نامیده می شود .

ماده ۲- (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲) ادارات ثبت مکلفند حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ الاجراء شدن قانون تمهیدات اجرای آن را فراهم نموده و از طریق رادیوی استان و نشر آگهی در روزنامه کثیرالانتشار محلی یا نزدیک به محل که آگهیهای ثبتی در آن منتشر می شود و همچنین الصاق آگهی در اماکن عمومی مراتب را به اطلاع عموم برسانند که در مدت قانونی تقاضای خود را به ضمیمه رونوشت یا تصویر مصدق مدارك در قبال اخذ رسید تسلیم ثبت محل وقوع ملك نمایند .

تبصره ۱- به منظور هماهنگی ادارات ثبت مکلفند تاریخی را که از طرف سازمان ثبت اسناد و املاك کشور برای قبول تقاضانامه تعیین شده است در آگهی فوق قید نمایند .

تبصره ۲- (الحاقی ۸۱/۸/۲۲) طبق ماده ۵۷ قانون آیین دادرسی مدنی مطابقت رونوشت یا تصویر اسناد ضمیمه اسناد ضمیمه تقاضا با اصل ابرازی وسیله ادارات ثبت بلامانع است .

ماده ۳- سازمان ثبت اسناد و املاك کشور دفاتر (ثبت تقاضانامه ، اوقات ، ثبت آراء و ثبت توافق) و همچنین تقاضانامه و قبض رسید آن را به تعداد کافی تهیه نموده و از طریق ادارات کل ثبت استانها و در اختیار واحدهای ثبت قرار می دهد .

ماده ۴- قبض رسید تقاضانامه سه نسخه ای است که شماره مسلسل دارد و شماره قبوض و تعداد آنها و نام واحد ثبتی گیرنده در موقع تحویل، در دفتر مخصوص ثبت می شود .

ماده ۵- متقاضی یا قائم مقام قانونی وی تقاضا نامه را تکمیل نموده همراه با سایر مدارك و مستندات در فرجه قانونی به اداره ثبت محل تسلیم می نمایند (متقاضی موظف است نشانی دقیق خود را جهت ابلاغ اوراق و دعوتنامه و سایر مکاتبات در تقاضانامه قید و در صورت تغییر نشانی جدید خود را کتبا به ثبت محل اطلاع دهد).

ماده ۶- تقاضانامه های واصله در دفتر اداره ثبت و شماره و تاریخ دفتر، ذیل تقاضانامه قید، سپس بترتیب در نخستین دفتر ثبت تقاضانامه ثبت می شود .

ماده ۷- (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲) متصدی دفتر تقاضانامه مکلف است پس از وصول مدارك، قبض رسید را تکمیل و پس از قید نام و نام خانوادگی و امضاء يك نسخه از آن را به متقاضی تحویل داده و نسخه دوم را ضمیمه پرونده نموده و نسخه سوم را در محل مطمئنی نگهداری نماید .

ماده ۸- چنانچه یکی از قبوض رسید تقاضانامه به عللی باطل و از رده خارج گردد باید مراتب ابطال با قید شماره قبض از طریق اداره کل ثبت استان به سازمان ثبت اسناد و املاك کشور گزارش، تا موضوع در ستون ملاحظات دفتر مخصوص تحویل قبوض منعکس گردد .

ماده ۹- دفاتر ثبت تقاضانامه و ثبت توافق مجلد، نخ کشی و پلمپ و صفحات آن شمارش شده و مجموع صفحات در صفحه اول و آخر با تمام حروف قید و توسط دادستان یا نماینده وی امضاء و مهر می شود .

ماده ۱۰- (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲) پس از ثبت و تکمیل دفتر ثبت تقاضانامه یا اتمام مهلت قانونی با توجه به ماده ۹ قانون ذیل آخرین ثبت آن بسته شده و به امضاء متصدی دفتر و رئیس ثبت رسیده يك جلد آن نزد رئیس واحد ثبتی نگهداری شده نسخه دوم به اداره کل امور املاك سازمان ثبت اسناد و املاك کشور ارسال می شود .

تبصره ۱- چنانچه دفتر ثبت تقاضانامه تکافوی ثبت واصله را نکرد از جلدین دفاتر سفید دیگر استفاده می شود، در دفاتر جدید نیز بایستی تسلسل شماره ردیفهای جلد قبلی مراعات گردد .

تبصره ۲- (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲) آخرین دفتر ثبت تقاضانامه پس از اتمام مهلت مقرر در قانون، ذیل آخرین ثبت آن بسته شده به امضاء رئیس ثبت و متصدی امر می رسد چنانچه براساس ماده ۹ قانون ظرف ۴۵ روز دیگر تقاضای مربوط به خانواده شهدا رسید، در

جلدین دفاتر ثبت، پس از اتمام مهلت مزبور بشرح فوق دفتر را بسته و امضاء نموده نسخه مرکزی را به اداره کل امور املاک ارسال دارند ..

ماده ۱۱- (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲) تقاضاهای واصله به ترتیب شماره و تاریخ ثبت برای اولین دعوت در دفتر اوقات نیز ثبت می شود وقت رسیدگی به این تقاضاها بعد از رسیدگی به تقاضای موضوع ماده ۷ قانون تعیین می شوند .

تبصره ۱- اولویت های مقرر در ماده ۱۸ آیین نامه سابق که مورد اقدام قرار گرفته اند ولی منجر به صدور رای نشده اند خارج از نوبت رسیدگی می شوند .

تبصره ۲- (الحاقی ۸۱/۸/۲۲) در صورتی که اعیان قبل از ۱۳۷۰/۱/۱ احداث شده باشد و متقاضی مورد تقاضا را انتقال دهد. منتقل الیه قائم مقام متقاضی تلقی و طبق تصمیم متخذه عملیات بنام وی ادامه می یابد .

ماده ۱۲- (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲) رئیس ثبت محل در خصوص تقاضانامه هایی که در مورد آنها اعلام توافق شده و به امضای متقاضی و مالک یا مالکین رسیده باشد، موضوع را به کارشناس یا کارشناسان ارجاع می نماید. چنانچه تصرف بلامنازع متصرف و مالکیت انتقال دهنده وسیله کارشناس یا کارشناسان احراز گردد رئیس ثبت، پس از بررسی صحت موضوع و احراز هویت آنان مراتب توافق را باقید میزان و نوع تصرف در دفتر ثبت و به امضای متقاضی و مالک یا مالکین مشاعی یا قائم مقام قانونی آنها می رساند .

رئیس ثبت ضمن امضای دفتر توافق دستور ادامه عملیات ثبتی را بنام متصرف به منظور صدور سند مالکیت صادر خواهد کرد .

اقدامات فوق به صورت خارج از نوبت و فوری انجام می گردد .

تبصره ۱- (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲) چنانچه طبق تشخیص رئیس ثبت امکان ثبت توافق مقدور نباشد پرونده را نزد دبیر هیات اعاده تا در نوبت رسیدگی قرار گیرد .

تبصره ۲- (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲) در صورت که پس از ثبت و امضاء دفتر توافق هر يك از طرفین یا قائم مقام آنان منکر انجام ثبت توافق ثبت شده، شوند یا اختلافی بین آنان ایجاد گردد این امر مانع انجام اقدامات بعدی ثبت نخواهد بود. معترض می تواند به دادگاه صالح مراجعه نماید .

ماده ۱۳- (الحاقی ۸۱/۸/۲۲) کارشناسان حسب مورد پس از ارجاع پرونده از طریق رئیس ثبت یا هیات حل اختلاف ظرف بیست روز محل را معاینه نموده و تصرفات فعلی متقاضی را با مدارك خریداری از نظر تناسب میزان مالکیت با تصرفات دقیق، و وضعیت ثبتی ملك را با توجه به سوابق پرونده ثبتی مشخص و ضمن ترسیم نقشه، محل مورد تصرف را روی آن منعکس نمایند و حدود و ثغور، مساحت عرصه و قدمت اعیان، نوع ملك، حقوق ارتفاقی شماره فرعی و اصلی، بخش و نحوه تصرفات و ارزش عرصه و اعیان ، مراتب را در دو نسخه صورت مجلس نموده و به امضاء متقاضیان و حاضرین رسانده و صورت مجلس و نقشه ترسیمی را حسب مورد به رئیس ثبت و یا دبیر هیات تسلیم نمایند .

تبصره ۱- (الحاقی ۷۲/۸/۱۳) هر گاه تقاضا بابت قطعه ای مفروزه از ملك مشاع باشد پذیرش آن مشروط به احراز مشخص بودن محدوده متصرفی مفروزی بر مبنای ضوابط متعارف محل خواهد بود .

تبصره ۲- (الحاقی ۷۴/۱۲/۲۶) در صورتیکه تعداد متصرفین در يك پلاک بیش از بیست نفر باشند و مالك یا مالکین با ارائه اسناد و مدارك و نقشه ملك توافق خود را اعلام نمایند رئیس ثبت محل پس از احراز هویت و مالکیت مالکین و هویت متقاضیان اجازه ثبت توافق را در دفتر مخصوص توافق می دهد. در این مورد رعایت ماده ۳۰ آئین نامه الزامی نیست .

ماده ۱۴- (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲) چنانچه هر يك از ادارات ثبت بطور موقت فاقد رئیس باشد وظایف مقرر در قانون مذکور و آئین نامه آن به عهده کفیل آن اداره می باشد .

ماده ۱۵- به منظور تشکیل هیات حل اختلاف موضوع ماده ۲ قانون مراتب به ریاست قوه قضائیه اعلام می شود که عضو قضائی را تعیین و معرفی نمایند و خبره ثبتی از بین کارکنان مجرب و بصیر که بوسیله ثبت استان معرفی شده اند توسط رئیس سازمان ثبت اسناد و املاك کشور تعیین می شود .

تبصره ۱- (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲) در صورتی که تعیین خبره ثبت از بین کارکنان ثبت محل مقدور نباشد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می تواند خبره مذکور را از بین سایر کارکنان شاغل ثبت و یا باز نشست هثبت انتخاب نماید .

تبصره ۲- در صورت لزوم به تشکیل هیات یا هیاتهای دیگر، سازمان ثبت اسناد و املاک می تواند نسبت به انتخاب خبره و قائم مقام رئیس ثبت راسا اقدام نماید .

ماده ۱۶- (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲) چنانچه در تشکیلات سازمانی پست دبیر هیات منظور نشده باشد به منظور انجام کارهای مقدماتی و تنظیم دفاتر و سایر امور مربوط به اجرای قانون، واحد ثبتی يك نفر از کارکنان مطلع و بصیر را به عنوان دبیر هیات به اداره کل ثبت استان پیشنهاد می نماید تا پس از انتصاب علاوه بر وظایف محوله امور مربوط به دبیر خانه هیات را نیز عهده دار گردد و برای انجام سایر امور اجرایی قانون حسب مورد از وجود سایر کارکنان شاغل در اداره استفاده می گردد، کارکنان موظف به همکاری می باشند .

تبصره - (الحاقی ۸۱/۸/۲۲) در صورت تعدد هیاتهای حل اختلاف برای هر هیات دبیر جداگانه تعیین خواهد شد .

ماده ۱۷- (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲) جلسات هیات در اداره ثبت حل و یا محلی که سازمان ثبت تعیین می کند تشکیل می گردد. جلسات هیات و تصمیمات آن با حضور حداقل دو نفر از اعضاء و با دو رای موافق و معتبر و لازم الاجراء است، شروع به کار هیات منوط با انتصاب تمام اعضاء خواهد بود و چنانچه هر يك از اعضاء بدایلی از عضویت در هیات خارج شوند تا تعیین عضو جدید تشکیل جلسات متوقف می گردد .

ماده ۱۸- رئیس قوه قضائیه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در موقع ضروری و بر حسب اقتضاء می توانند علاوه بر موارد مقیده در ماده ده قانون دستور رسیدگی به پرونده ای را بصورت فوق العاده و خارج از نوبت بدهند هیاتها مکلفند به این پرونده ها در جلسات فوق العاده بصورت خارج از نوبت رسیدگی نمایند .

ماده ۱۹- مفاد آراء تصمیمات هیات به ترتیب تاریخ صدور عینا در دفتر آراء ثبت و شماره آن روی رای صادره قید می شود و چنانچه رای صادره به اتفاق آراء نباشد دبیر هیات موظف است نظر اقلیت را به طور مشروح در دفتر آراء ذیل رای اکثریت ثبت نماید .

تبصره- (الحاقی ۸۱/۸/۲۲) مفاد قرار های موضوع ماده ۲۱ آیین نامه نیز عینا در دفتر ثبت قرارها ثبت خواهد شد .

ماده ۲۰- (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲) در صورتی که معلوم شود در آرای هیاتهای سابق و یا فعلی مطلبی سهوا از قلم افتاده و با اشتباه بینی رخ داده و یا در مبانی مستند رای اشتباهی پیش آمده باشد. چنانچه رای اجراء نشده باشد هیات پس از بررسی، رای اصلاحی صادر می نماید در این صورت دبیر هیات مکلف است مفاد رای اصلاحی را نیز در دفتر آراء ثبت نموده و شماره و تاریخ آن را در دفتر ثبت آراء در ستون ملاحظات رای قبلی قید نماید و به امضای هیات برساند و به واحد ثبتی ابلاغ کند و در صورتی که رای به مرحله اجراء درآمده باشد مراتب اشتباه ثبت محل جهت طرح در هیات نظارت به ثبت استان گزارش می گردد هیات نظارت در صورت لزوم با جلب نظر هیات حل اختلاف اتخاذ تصمیم می نماید .

تبصره ۱- (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲) هر گاه در ثبت توافق اشتباهی رخ دهد چنانچه منجر به ثبت در دفتر املاك نشده باشد رئیس ثبت باید با حضور طرفین نسبت به رفع اشتباه اقدام نماید و در صورت عدم حضور طرفین موضوع را به هیات حل اختلاف گزارش نماید .

در صورت ثبت ملك در دفتر املاك، رئیس ثبت باید مراتب را با اظهار نظر صریح و مستدل جهت طرح در هیات نظارت به اداره كل ثبت استان گزارش کند .

رفع اشتباه حسب مورد طبق تصمیم هیات حل اختلاف و یا هیات نظارت بعمل خواهد آمد .

تبصره ۲- (الحاقی ۸۱/۸/۲۲) منظور از اجرای آرای هیاتهای حل اختلاف حسب مورد عبارت است از :

قبول درخواست ثبت و تنظیم اظهارنامه ثبتی

انجام عملیات تحدید حدود بنام متصرف

صدور سند مالکیت و ثبت ملك در دفتر املاك بنام متصرف

تنظیم سند انتقال در دفاتر اسناد رسمی برای اراضی دولت و شهرداریها

تبصره ۳- (الحاقی ۸۱/۸/۲۲) مرجع تجدید نظر نسبت به آراء هیاتهای نظارت شورای عالی ثبت می باشد .

ماده ۲۱- (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲) در صورتی که هیات حل اختلاف حضور متقاضی یا مالکین مشاعی و یا صاحبان عرصه یا قائم مقام آنها و یا سایر اشخاص را جهت اخذ توضیح ضروری بداند با دعوتنامه کتبی و تعیین وقت رسیدگی از آنها دعوت بعمل می آورد، عدم حضور مانع رسیدگی نخواهد بود .

تبصره ۱- (الحاقی ۸۱/۸/۲۲) ابلاغ دعوتنامه ها، اخطاریه ها، آراء و تصمیمات هیاتها در زمینه اجرای قانون تابع مقررات آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی است. چنانچه متقاضی یا متقاضیان در وقت مقرر در جلسه هیات حضور نیابند يك بار دیگر از آنان دعوت بعمل می آید و در صورت عدم حضور، هیات قرار بایگانی شدن پرونده ها را تا مراجعه مجدد آنان صادر می نماید .

تبصره ۲- (الحاقی ۸۱/۸/۲۲) به جریان افتادن مجدد پرونده منوط به پرداخت مبلغ پنجاه هزار ریال توسط متقاضی است .

تبصره ۳- (الحاقی ۸۱/۸/۲۲) موارد مذکور در قسمت اخیر ماده فوق و تبصره يك آن باید در دعوتنامه اشخاص مزبور قید شود .

دعوت مجدد از متقاضیان می تواند از طریق پست نیز بعمل آید ادامه رسیدگی و اتخاذ تصمیم این قبیل پرونده ها در هیات حداقل ۳۰ روز پس از تاریخ تحویل دعوت نامه به پست انجام می شود .

ماده ۲۲- (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲) در صورتی که هیات ضمن رسیدگی جلب نظریه کارشناس را ضروری بداند پس از ارجاع امر به کارشناس و وصول نظریه آنان اتخاذ تصمیم می نماید .

هر گاه هیات حل اختلاف اخذ توضیح از کارشناس یا هیات کارشناسان را ضروری تشخیص دهد از آنان جهت حضور در جلسه دعوت بعمل می آورد .

ماده ۲۳- (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲) در صورتی که نسبت به ملك مورد تقاضا اعتراضی (اعم از اعتراض به اصل یا حدود) واصل یا سند معارض صادر شده باشد رسیدگی به تقاضا منوط به تعیین تکلیف نهایی در مرجع صالحه است .

چنانچه موضوع اعتراض منطبق با ماده واحده قانون تعیین متکلیف پرونده های معترضین ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضائی از بین رفته مصوب ۷۳/۵/۲۵ باشد مطابق قانون مزبور و آیین نامه اصلاحی قانون ثبت مصوب ۸۰/۱۱/۸ عمل خواهد شد .

تبصره الحاقی (۸۱/۸/۲۲) اعتراض در مورد املاکی که در اجرای مقررات قانون اصلاحات ارضی و یا ماده ۳ قانون انحلال بنگاه خالصجات به زارعین واگذار شده مانع صدور سند مالکیت بنام زارع انتقال گیرنده یا قائم مقام قانونی وی نخواهد بود .

در صورتی که حکم نهایی به نفع معترض صادر شود طبق ماده ۱۴۲ قانون ثبت عمل خواهد شد .

ماده ۲۴ - (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲) در مورد آن دسته از متقاضیان که اعیان متعلق به آنان در اراضی دولت یا شهرداری ایجاد شده است هیات پس از رسیدگی در صورت لزوم نسبت به انتخاب کارشناس اقدام می نماید .

کارشناس منتخب موظف است طبق موارد مندرج در ماده ۱۳ آئین نامه اقدام نماید .

ماده ۲۵- هرگاه هیات حل اختلاف تشخیص دهد که اعیان مورد تقاضا کلاً یا جزاً در اراضی موقوفه احداث شده است از متولی منصوص با اطلاع اداره اوقاف محل دعوت می نماید تا در جلسه رسیدگی شرکت یا نظر خود را حداکثر ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ ارسال دارد. در صورتی که ملك متولی نداشته باشد تنها با جلب موافقت اداره اوقاف محل و رعایت مفاد وقف نامه و مصلحت موقوف علیهم اتخاذ تصمیم خواهد نمود .

تبصره ۱- در صورتی که نیاز به جلب نظر کارشناس باشد با موافقت متولی منصوص و اطلاع اداره اوقاف کارشناس مرضی الطرفین انتخاب می شود که با رعایت ماده ۱۳ آیین نامه و مفاد وقف نامه و در نظر گرفتن مصلحت موقوف علیهم و اینکه اعیان احداث به قصد واف نزدیک است مساحت عرصه و ارزش اعیان و اجرت زمین را معین نماید .

تبصره ۲- در صورتی که مورد تصرف قسمتی در اراضی موقوفه و قسمت دیگر در اراضی مربوط به دولت یا شهرداری باشد هیات پس از رعایت مفاد تبصره يك نسبت به وقف و مواد ۲۶ و ۲۷ آیین نامه نسبت به بقیه تعیین تکلیف خواهد نمود .

تبصره ۳- (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲) چنانچه اعیان مورد تقاضا قسمتی در اراضی موقوفه یا دولت و شهرداری و قسمتی در اراضی اشخاص ایجاد شده باشد نسبت به اراضی موقوفه یا دولت یا شهرداری حسب مورد بر اساس تبصره های يك و دو فوق الذکر و مابقی ماده ۱۲ این آیین نامه و تبصره يك آن اقدام می شود .

ماده ۲۶- (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲) در مناطقی که مطابق سوابق ثبتی مالك عرصه و اعیان جدا از هم باشند پس از اعلام توافق متقاضی و مالك عرصه و اعیان هیات حل اختلاف ضمن احراز واقع مراتب را به رئیس ثبت ارجاع می دهد. در غیر این صورت با جلب نظر کارشناس طبق ماده ۱۳ آیین نامه و احراز موضوع حسب مورد رسیدگی و دستور ادامه عملیات ثبتی را صادر می نماید .

تبصره- اگر بر اساس عرف محل، حقوقی برای صاحب اعیان در نظر گرفته شده باشد با مستفاد از عرف محل هیات رسیدگی و حسب مورد تصمیم لازم اتخاذ می نماید .

ماده ۲۷- (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲) دبیر هیات حل اختلاف پس از وصول نظریه کارشناس یا هیات کارشناسی ضمن تعیین وقت رسیدگی برای پرونده با رعایت سایر مواد آیین نامه چگونگی وضعیت ثبتی پرونده را گزارش می نماید .

چنانچه مورد تقاضا از اراضی دولتی یا شهرداری باشد دبیر هیات پس از وصول نظریه کارشناس مراتب را با ذکر اینکه متقاضی مدعی است که فاقد واحد مسکونی یا زمین مناسب با کاربری مسکونی قابل ساختمان می باشد حداقل ۲۰ روز قبل از جلسه رسیدگی به مراجع مربوطه ابلاغ می نماید تا نسبت به معرفی نماینده خود جهت شرکت در جلسه و یا ابراز نظریه اقدام نمایند و تاکید کند که عدم حضور نماینده یا نرسیدن نظریه در مهلت تعیین شده مانع رسیدگی هیات و صدور رای و ادامه عملیات ثبتی نخواهد بود .

تبصره- (۸۱/۸/۲۲) دبیر هیات حل اختلاف مکلف است وضعیت ثبتی ملك را قبل از فرا رسیدن نوبت پرونده استعلام نماید، واحد ثبتی مربوطه، مکلف است پاسخ استعلام را ظرف ۱۵ روز تهیه و تحویل دبیر هیات داده رسید دریافت دارد و هرگونه تغییر در وضعیت ثبتی که موثر در رای هیات باشد را پیرو پاسخ استعلام مذکور به هیات حل اختلاف اعلام نماید .

ماده ۲۸- (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲) در آگهیهای موضوع بند ۶ ماده يك قانون باید نام، نام خانوادگی متقاضی، شماره ملك، محل وقوع آن، نوع ملك، مساحت و خلاصه رای قید شود. چنانچه اشتباهی در آگهی رخ دهد تطبیق آن با موارد فوق و در صورت لزوم صدور دستور تجدید آگهی با مسئول واحد ثبتی است مادام که نظر مسئول ثبت به مرحله اجراء در نیامده ذینفع می تواند به نظر مذکور اعتراض کند مرجع رسیدگی به اعتراض مسئول اداره كل ثبت استان مربوطه خواهد بود .

تبصره- (الحاقی ۷۴/۱۲/۲۶) در صورت اشتباه در آگهی های موضوع بند ۶ ماده يك قانون (ماده ۱۴۷ اصلاحی) آگهی تجدیدی فقط يك نوبت منتشر و مهلت اعتراض به آن نیز سی روز از تاریخ انتشار خواهد بود .

ماده ۲۹- نظر به اهمیت کار کارشناسان و خبرگان ثبتی و ویژگی وظایف محول به آنان و به منظور ایجاد وحدت رویه و هماهنگی در واحدهای ثبتی و هیاتهای حل اختلاف در سراسر کشور، رئیس واحد ثبتی اسامی کارشناسان و خبرگان ثبتی را از بین افراد صالح برای امور مربوط به کارشناسی به اداره كل ثبت استان مربوطه اعلام می نماید معرفی شدگان باید علاوه بر دارا بودن صلاحیت اخلاقی و تدین واجد یکی از شرایط ذیل باشند .

لیسانس یا معادل آن یا بالاتر با داشتن يك سال سابقه کار در امور تخصصی ثبت یا خدمات قضائی و یا وکالت .

دیپلم کامل متوسطه یا معادل آن بالاتر با داشتن دو سال سابقه کار در امور تخصصی ثبت .

کمتر از دیپلم با داشتن ۵ سال سابقه کار در امور تخصصی ثبت .

اداره كل ثبت استان در صورت احراز صلاحیت های مذکور مراتب تایید صلاحیت اخلاقی و خبریت افراد واجد صلاحیت را به واحد ثبتی ابلاغ می نمایند .

تبصره ۱- (اصلاحی ۸۱/۸/۲) سازمان ثبت اسناد و املاك کشور متقاضیان کارشناسی واجد شرایط در ادارات ستادی را به اداره كل ثبت ستان به منظور معرفی به واحدهای ثبتی اعلام می دارد .

تبصره ۲- اعضاء و دبیر هیاتها حق انجام امور کارشناسی در همان هیات را ندارند .

ماده ۳۰- (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲) هر گاه تعداد متصرفین در يك پلاك ثبتی اعم از اصلی یا فرعی یا يك بلوك بیش از پنجاه نفر باشند و انجام کار کارشناسی از نظر نقشه برداری و غیره در توان ثبت محل نباشد مسئول واحد ثبتی با گزارش توجیهی کامل موضوع ضمن اعلام وضعیت ثبتی مراتب را جهت تعیین هیات کارشناسی به ثبت استان گزارش خواهد نمود و ثبت استان موضوع را برای اخذ مجوز به سازمان ثبت منعکس می نماید .

ماده ۳۱- (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲) سازمان ثبت بر اساس گزارش واصله از سطح استان نسبت به تعیین هیات کارشناسی از بین افراد واجد شرایط کارشناسی یا نقشه برداران کاداستر اقدام خواهد نمود .

تبصره ۱ - سازمان ثبت اسناد و املاك كشور می تواند این اختیار را به مدیران استانها تفویض نماید

تبصره ۲- (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲) در صورتی که متقاضیان مشمول قانون هزینه کارشناسی را پرداخت نموده باشند و هیات کارشناسی موضوع ماده ۳۰ آیین نامه نیز گزارش خود را همراه با نقشه ارائه دهد دبیر هیات مکلف است کلیه پرونده های موضوع گزارش را که آماده طرح است یکجا به هیات تقدیم کند .

هیات حتی المقدور باید نسبت به اینگونه پرونده ها در وقت فوق العاده و خارج از نوبت وبطور یکجا اتخاذ تصمیم نماید .

عدم پرداخت هزینه کارشناسی توسط تعدادی از متقاضیان قطعات مفروزی مانع انجام کار کارشناسی نسبت به تقاضای سایر متقاضیان که هزینه کارشناسی را پرداخت نموده اند نخواهد بود .

ماده ۳۲ - (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲) هیات کارشناسی مکلف است محدوده کلی هر پلاك ویا بلوك و قطعات مفروزی داخل آنها را نقشه برداری و تصرفات اشخاص را به تفكیک برداشت نموده با رعایت ماده ۱۱۳ این آیین نامه مراتب را صورت مجلس نماید . يك نسخه از نقشه و صورت مجلس را به ثبت محل و نسخه دیگر آن را به ثبت استان تحویل دهد .

مسئول اداره ثبت یا هیأت حل اختلاف حسب مورد نسبت به گزارش هیأت کارشناسی براساس تبصره دو ماده ۳۱ رسیدگی و مبادرت به ثبت توافق یا صدور رای می نمایند پس از صدور رای دبیر هیأت مراتب صدور رای را در دفاتر مربوطه مقابل تقاضای واصله منعکس می نماید .

پس از اتمام عملیات ثبتی اداره ثبت مربوطه مکلف است نسخه ای از نقشه را که شماره اسناد مالکیت و نام مالک و نوع مالک در آن قید شده جهت اطلاع به ثبت استان ارسال دارد .

تبصره ۱- (الحاقی ۱۳۷۴/۱۲/۲۶) در صورتی که تشخیص واقعی ملک با اشکال مواجه شود بطوریکه نقشه برداری از کل ملک امکان پذیر نباشد کارشناس یا هیأت کارشناسان موظفند محدوده ای که از چهارطرف بوسیله خیابان یا رودخانه یا جاده و امثال هم یا هر گونه عوارض طبیعی مشخص از سایر قسمتهای ملک جدا باشد نقشه برداری نموده و قطعه یا قطعاتی که نسبت به آنها تقاضانامه تسلیم شده را در آن منعکس و موقعیت محدوده مذکور را نسبت به نزدیکترین نقطه ثابت غیرقابل تغییر محل مشخص و مراتب را مستدلاً صورت مجلس نمایند در این صورت تهیه نقشه کلی ملک ضرورت ندارد .

تبصره ۲- (الحاقی ۸۱/۸/۲۲) چنانچه کارشناس یا کارشناسان از تصمیم گزارش کارشناسی در مهلت مقرر خودداری نمایند دبیر هیأت مراتب را با توجیه موضوع به مرجع تعیین کننده هیأت کارشناسی منعکس می نماید تا نسبت به انتخاب کارشناس یا هیأت کارشناسی جدید اقدام شود .

ماده ۳۳ - (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲) در صورتی که متقاضی با سند خریداری مشاعی مدعی تصور مفروزی باشد و مالک مشاعی (فروشنده) موافقت خود را اعلام کند بشرح زیر اقدام می شود .

چنانچه سند خریداری عادی باشد وسایر مالکین مشاعی هم محدوده تصرفی مفروز در تقاضانامه را تصدیق کند رئیس ثبت پس از اجرای امر به کارشناس ووصول گزارش کارشناسی و احراز معامله و تصور بلامنازع متقاضی ، مشروط به اینکه مقدار تصرف از سهم فروشنده در کل ملک بیشتر نباشد مطابق ماده ۱۲ این آیین نامه اقدام می نماید .

2- چنانچه سند خریداری رسمی باشد نیاز به احراز وقوع معامله نیست .

3- هرگاه مقدار تصرف متقاضی از سهم فروشنده در کل ملك بیشتر باشد و یا مالکین مشاعی با تصورات مفروزی متقاضی موافقت نداشته باشند رئیس ثبت پرونده را جهت اتخاذ تصمیم به هیات حل اختلاف ارجاع می دهد .

ماده ۳۴- (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲) در صورتی که متقاضی موفق به معرفی و هدایت مالک یا مالکین نشود یا نسبت به

اقدامات فوق اعتراضی برسد موضوع به هیات حل اختلاف ارجاع می شود پس از ارجاع امر به کارشناس و یا هیات کارشناسی در صورتی که کارشناس بلامنازع و بلامعارض متقاضی داشته باشد و معتمدین محل و شمول مراتب را گواهی نموده باشند . تصمیم لازم را حسب مورد در خصوص قبول تقاضا یا ادامه عملیات سطحی یا صدور سند مالکیت اتخاذ می نماید .

این تصمیم به انضمام نسخه ای گزارش و نقشه کارشناسی به واحد ثبتی ابلاغ می شود تا مراتب را براساس بند ۶ ماده يك قانون در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز در روزنامه ناشر آگهیهای ثبتی آگهی نماید چنانچه ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراضی واصل شود اداره ثبت باید به معترض اعلام نماید که ظرف يك ماه از تاریخ اعتراض مبادرت به تقدیم دادخواست به مرجع ذیصلاح قضائی نموده و گواهی تقدیم دادخواست را اخذ و به اداره ثبت تسلیم نماید . در این صورت اقدامات ثبت موكول به ارائه حکم قطعی دادگاه خواهد بود .

چنانچه اعتراضی نرسد اداره ثبت طبق مقررات سند مالکیت را صادر خواهد کرد صدور سند مالکیت مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود .

هرگاه معترض نشانی خود را قید نکرده یا ظرف مهلت مقرر گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت تسلیم نکند و ذینفع گواهی عدم تقدیم دادخواست را از مرجع صالح اخذ و تقدیم دارد و ثبت پس از پایان مدت وخواهی براساس رای هیات حل اختلاف ثبتی را ادامه خواهد داد .

تبصره ۱- (الحاقی ۸۱/۸/۲۲) به اعتراضات واصله نسبت به آرای قبلی هیاتهای حل اختلاف طبق این ماده عمل خواهد شد .

تبصره ۲- (الحاقی ۸۱/۸/۲۲) دبیر هیات موظف است پس از صدور رای و ارسال آن به واحد ثبتی سوابق امر را در دبیرخانه هیات ضبط نماید .

تبصره ۳- (الحاقی ۸۱/۸/۲۲) اعتراض خارج از موعد مانع ادامه عملیات ثبتی و صدور سند مالکیت نخواهد بود .

تبصره ۴- (الحاقی ۸۱/۸/۲۲) آرای صادره هیاتهای حل اختلاف لازم الاجراء بوده و واحدهای ثبتی ملزم به اجرای آنها می باشند .

ماده ۳۵- در مواردی که از طرف هیات حل اختلاف رای به انتقال ملك دولت یا شهرداری که مورد تصرف اشخاص قرار گرفته است صادر می گردد رای مزبور توسط ثبت محل به مرجع دولتی یا شهرداری ذیربط ابلاغ می شود که حداکثر ظرف بیست روز پس از ابلاغ رای نماینده خود را جهت امضاء سند انتقال به دفترخانه ای که از طرف واحد ثبتی معین می شود اعزام دارد ضمناً رونوشت آن به دفتر خانه مذکور ارسال می گردد که در مهلت مرقوم مقدمات تنظیم سند را فراهم نماید. چنانچه در مهلت تعیین شده نماینده مرجع دولتی یا شهرداری مراجعه نکرد سردفتر یا کفیل دفترخانه مکلف است مراتب را به ثبت محل اعلام نماید دراینصورت ثبت اسناد و املاک محل نماینده خود را جهت امضاء سند انتقال به دفترخانه اعزام می نماید اعلام سردفتر مبنی بر عدم حضور نماینده مرجع دولتی یا شهرداری ذیربط ملاک اقدام می باشد .

تبصره ۱- تنظیم اینگونه اسناد در دفاتر اسناد رسمی نیاز به کسب مجوز از مراجع دیگر ندارد .

تبصره ۲- (الحاقی ۷۴/۱۲/۲۶) هیات های حل اختلاف مکلفند بهای ملك را حسب مورد طبق تبصره ۳ ماده ۲ (ماده ۱۴۸ اصلاحی) تعیین و در متن رای قید نمایند ،بهای تعیین شده به عنوان ثمن معامله در سند انتقال قید خواهد شد .

ماده ۳۸ - (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲) مبلغ دریافتی موضوع ماده ۳۷ در مراکز استان به حسابی که با درخواست مستترك مدير كل ثبت استان و ذیحساب مربوطه به نمایندگی از خزانه داری کل و در شهرستانها به موجب درخواست رئیس یا مسئول اداره ثبت و عامل ذیحساب در یکی از شعب بانکهای موجود در محل افتتاح شده یا می شود واریزی می گردد .

حق برداشت از حساب مذکور بر طبق ضوابط آیین نامه در مراکز استان با مدیرکل ثبت یا نماینده معرفی شده از طرف وی به اتفاق ذیحساب ثبت استان و در شهرستانها با رئیس یا مسئول ثبت محل به اتفاق عامل ذیحساب و در هر مورد با امضای متفق آنها خواهد بود و درمورد مناطق ثبتی واقع در تهران و حومه نیز به همین ترتیب عمل می شود .

ماده ۳۹ - (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲) از محل وجوه دریافتی موضوع ماده ۳۷ آیین نامه پرداخت های زیر تعیین و انجام می شود .

الف- حق حضور و حق الزحمه هر يك از اعضاء هیاتهای حل اختلاف برای هر پرونده دوازده هزارریال .

ب- حق حضور و حق الزحمه هر يك از اعضاء هیات حل اختلاف برای هر پرونده موضوع قسمت اخیر ماده ۲۱ آیین نامه يك هزارریال .

ج- حق الزحمه دبیر هیات حل اختلاف برای هر پرونده مبلغ شش هزار ریال و برای هر پرونده موضوع قسمت اخیر ماده ۲۱ آیین نامه مبلغ پانصد ریال .

د- حق الزحمه سایر کارکنان و مستخدمین که تا صدور سند مالکیت متقاضیان مشمول این قانون وظایفی را عهده دار هستند مبلغ سی هزار ریال که مطابق دستورالعمل موضوع تبصره ماده ۳۹ تقسیم و پرداخت می گردد .

هـ - حق الزحمه کارکنان اداره کل امور املاک و سایر ادارات ستادی که در ارتباط با اجرای قانون و آیین نامه آن وظایفی را عهده دار هستند مطابق دستورالعمل سازمان ثبت اسناد و املاک کشور پرداخت می شود .

تبصره - دستورالعمل نحوه توزیع مبلغ مقرر در بند (د) ماده فوق توسط رئیس سازمان تهیه و به واحد ثبتی ابلاغ خواهد شد .

ماده ۴۰ - (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲) هزینه کارشناسی یا هیاتهای کارشناسی و خبرگان ثبتی به عهده متقاضیان است که باید قبل از انجام کارشناسی و پس از محاسبه آن بر مبنای زیر به حساب سپرده ادارات ثبت واریز و قبض آن تحویل ثبت مربوطه شود تا ضمیمه پرونده گردد .

الف – دستمزد کارشناسی ساختمانها وتاسیسات مربوطه مطابق ارزش معاملاتی نسبت به عرصه واعیان به شرح زیر :

1- تا پنج میلیون ریال ارزش معاملاتی مقطوع شصت هزار ریال

2-نسبت به مازاد برپنج میلیون ریال براساس ارزش معاملاتی ۲ در هزار

ب- دستمزد کارشناسی اراضی کشاورزی ونسق های زراعی (اعم از شهری و غیرشهری)

1- تا یک هکتار بطور مقطوع ۷۵۰۰۰ ریال

2- از یک هکتار و یک متر تا پنج هکتار کلا بطور مقطوع ۸۵۰۰۰ ریال

3- از پنج هکتار و یک متر تا ده هکتار کلا بطور مقطوع ۹۵۰۰۰ ریال

4- از ده هکتار به بالا به ازاء هر هکتار مازاد ده هزار ریال اضافه دریافت می شود .

ج- دستمزد کارشناسی باغات (اعم از شهری و غیرشهری) به میزان بیست درصد به مبالغ بند (ب) ردیفهای ذیل آن اضافه می شود .

تبصره ۱- در مواردی که محدوده متصرفی مشتمل بر هر دو نوع عملیات عمرانی باشد برحسب میزان هر یک دستمزد کارشناسی محاسبه می گردد .

تبصره ۲- هیات حل اختلاف پس از وصول نظر کارشناسی ، دستور پرداخت دستمزد را بر مبنای ضوابط فوق خواهد داد و رئیس ثبت (یا مسئول واحد ثبتی) با وصول دستور هیات اقدام اجرائی لازم برای پرداخت دستمزد را انجام می دهد .

چنانچه میزان دستمزد تودיעی کمتر از دستمزد محاسبه شده باشد متقاضی باید بقیه را پرداخت نماید و چنانچه اضافه تودیع شده باشد میزان اضافی به وی مسترد می گردد در موارد ثبت توافقی دستمزد کارشناسان به دستور رئیس ثبت محل پرداخت خواهد شد .

تبصره ۳- (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲) دستمزد مذکور بالسویه به کارشناسان پرداخت می شود .

تبصره ۴- (الحاقی ۸۱/۸/۲۲) پانزده درصد از دستمزد کارشناسی موضوع بندهای الف و ب در اختیار رئیس ثبت مربوطه قرار می گیرد تا به تشخیص وی به سایر کارکنانی که در همان واحد در امر تسهیل عملیات کارشناسی و اقدامات مربوط به آن موثرند و به امر کارشناسی اشتغال ندارند پرداخت نماید .

ماده ۴۱- (اصلاحی ۷۴/۱۲/۲۶) در مرکز هر استان به منظور اجرای این آیین نامه و تمرکز مانده وجوه وصولی توسط واحدهای ثبتی هر استان مربوطه و ذیحساب آن بنمایندگی از خزانه داری کل در یکی از شعب بانکهای موجود در محل افتتاح می شود .

حق برداشت از حساب مذکور برطبق آیین نامه اصلاحی با مدیر کل ثبت استان یا مقام مجاز معرفی شده از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به اتفاق ذیحساب ثبت استان و در هر مورد با امضاء متفق آنها خواهد بود .

هر یک از ادارات و واحدهای ثبتی شهرستانها مکلفند نسبت به پرونده هایی که در هر ماه منجر به صدور رای هیات حل اختلاف یا منجر به ثبت توافق در دفتر توافق شده و دستور ادامه عملیات ثبتی آن صادر می شود وجوه مقرر در ماده ۳۹ این آیین نامه را به کیفیتی که مقرر شده است حداکثر تا پانزدهم ماه بعد پرداخت و پس از کسر سایر هزینه های قانونی مبلغ مانده را ظرف همان مدت به حساب تمرکز وجوه که در مرکز هر استان افتتاح شده یا می شود واریز نمایند .

ماده ۴۲- (الحاقی ۷۴/۱۲/۲۶) هریك از ادارات كل ثبت استانها مكلفند پس از كسر هزینه های قانونی و یا تفویض اختیار شده و یا مخارجی كه دستور پرداخت آن از محل موجودی حساب متمرکز در استان صادر شده باقیمانده را حداكثر تا نیمه اول ماه بعد به حساب مركز در تهران كه به درخواست و بنام سازمان ثبت اسناد و املاك كشتر دریکی از شعب بانكهای تهران افتتاح و شماره آن به ادارات كل ثبت استانها ابلاغ شده واریز و يك نسخه واریزی را به اداره كل امور مالی و ذیحسابی سازمان ثبت ارسال دارند .

برداشت از حساب مذکور با امضاء رئیس سازمان ثبت اسناد و املاك كشور یا مقام مجاز از طرف ایشان به اتفاق امضاء ذیحساب یا مقام مجاز از طرف وی كه بهمین منظور تعیین و معرفی شده یا می شود مجاز خواهد بود .

ماده ۴۳- (الحاقی ۷۴/۱۲/۲۶) وجوه موضوع مواد ۴۱-۴۲ این آیین نامه بمنظور اجرای قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون حذف و اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت اسناد و املاك مصوب ۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی به آن و آیین نامه های اجرایی آن در مورد ذیل به مصرف خواهد رسید .

تامین مخارج تشكيل هیات های حل اختلاف ، استفاده از امکانات بخش خصوصی و یا دولتی برای عملیات فنی و نقشه برداری ، جبران كسری هزینه های نقاطی كه موجودی حساب آنها در این خصوص تكافوی پرداخت های مقرر را نمی نماید ، تهیه تجهیزات فنی و تدارك مطبوعات و كاغذ مصرفی هیاتها تامین و تدارك فضای مناسب اداری ، سازمانی و مسكونی، تهیه تجهیزات ، امکانات ، تاسیسات ، خودرو ، وسایل و لوازم اداری ، پرداخت حق الزحمه به افرادی كه به تشخیص سازمان ثبت بنحوی در اجرای خدمات ثبتی در این خصوص همکاری و فعالیت می نمایند .

تامین و ترغیب نیروی انسانی موقت مورد نیاز واحدهای ثبتی در سطوح مختلف تا مرحله اجرای نهائی قانون مذکور و صدور و تسلیم اسناد مالکیت متقاضیان بصورت قراردادی و خرید خدمت تکمیل و توسعه و تجهیز ساختمانها، پرداخت هزینه های اداری ، تهیه کامپیوتر و تجهیزات مکانیزه و سایر مخارج مورد نیاز واحدهای ثبتی مجری قانون به تشخیص سازمان ثبت .

حكم این ماده در مورد انجام پرداختها و برداشتها از حسابهای مخصوص موضوع مواد ۴۱ و ۴۲ فوق الذکر از تاریخ اجرای قانون است .

سایر مواد آیین نامه اصلاحی قبلی كه تغییر حاصل ننموده به قوت خود باقی است. مهلت پذیرش تقاضا مصوب ۷۸/۸/۱۸ مجلس شورای اسلامی پذیرش هر تقاضا منوط به واریز مبلغ پنجاه هزار ریال توسط متقاضیان مشمول بند الف و سی هزار ریال توسط متقاضیان مشمول بند ب ماده ۳۷ آیین نامه اجرایی قانون مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۷۸/۸/۱۰ به حساب جاری مقرر در

ماده ۴۱ آیین نامه مزبور و ارائه فیش پرداختی به ضمیمه مدارك مورد لزوم به اداره ثبت محل خواهد بود وجوه ماخوذه قابل استرداد نیست .

تبصره - مبالغ مذکور در موقع رسیدگی هر تقاضا حسب مورد از مبالغ مقرر در بندهای (الف) یا (ب) ماده ۳۷ آیین نامه کسر و الباقی بعلاوه مبلغ مندرج در تبصره يك ماده ۲۱ آیین نامه اصلاحی توسط متقاضی به حساب جاری مزبور واریز خواهد شد.