

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

چاپ سوم
ویرایش سوم

مجموعه قوانین
اخبار

قوانین عام و خاص ثبت

منبع آزمون وکالت

منطبق با آخرین منابع اعلام شده برای آزمون مرکز وکلای قوه قضائیه

شامل:

- + قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۱۰
- + قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰
- + قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷
- + قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸
- + آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی مصوب ۱۳۸۷
- + قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳

کاری از گروه پژوهشی و گردآوری پایگاه خبری اخبار

سیاوش هوشیار



دفتر دادبازار

www.dadbazar.com

چاپ سوم / ویرایش سوم - تهران ۱۴۰۳

برای تهیه کتاب
اینجا کلیک کنید

فهرست

۶	قانون ثبت اسناد و املاک
۶	باب اول- تشکیلات اداری ثبت
۷	باب دوم- ثبت عمومی
۷	فصل اول- اعلان ثبت و تحدید حدود
۹	فصل دوم- اعتراض
۱۳	فصل سوم- در آثار ثبت
۲۲	باب سوم- ثبت اسناد
۲۲	فصل اول- مواد عمومی
۲۵	فصل دوم- آثار ثبت اسناد
۲۶	فصل سوم- در امانت اسناد
۲۷	باب چهارم- دفاتر اسناد رسمی
۲۸	باب پنجم- اجراء مفاد اسناد رسمی
۳۰	باب ششم- جرائم و مجازات
۳۳	باب هفتم- تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک
۳۶	باب هشتم- مواد مخصوصه
۴۹	قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی
۵۵	قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن
۶۹	قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن
۷۳	آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی
۷۳	فصل اول- تعاریف
۷۳	الف- سند لازم‌الاجرا
۷۳	ب- سند ذمه
۷۳	ج- سند وثیقه
۷۳	چ- دستور اجرا
۷۳	ح- سند انتقال اجرائی
۷۳	خ- بازداشت
۷۴	د- حافظ
۷۴	ذ- صورت‌جلسه
۷۴	ر- کارشناس رسمی

۷۴	ز- خبره
۷۴	س- مازاد
۷۴	ش- اعتراض شخص ثالث
۷۴	ص- اعراض از رهن
۷۴	ض- فک رهن
۷۴	ط- فسخ سند
۷۵	ظ- مزایده
۷۵	ع- نیابت اجرائی
۷۵	غ- هیئت نظارت
۷۵	ف- شورای عالی ثبت
۷۵	ق- ممنوع الخروج
۷۵	ک- حق استرداد
۷۵	گ- حق الاجرا
۷۵	ل- حق الحفاظه
۷۵	ن- قبض اقساطی
۷۶	م- حق سُکنی
۷۶	فصل دوم- صدور اجرائیه
۷۹	فصل سوم- ابلاغ
۸۲	فصل چهارم- ترتیب اجراء
۸۶	فصل پنجم- بازداشت اموال منقول
۹۲	فصل ششم- بازداشت اموال نزد شخص ثالث
۹۴	فصل هفتم- بازداشت اموال غیرمنقول
۹۷	فصل هشتم- ارزیابی
۹۹	فصل نهم- در وثیقه
۱۰۲	فصل دهم- در مزایده
۱۰۸	فصل یازدهم- تخلیه و ختم عملیات اجرائی
۱۱۰	فصل دوازدهم- هزینه‌های اجرائی
۱۱۲	فصل سیزدهم- شکایت از عملیات اجرائی و طرز رسیدگی به شکایات
۱۱۳	فصل چهاردهم- امور متفرقه
۱۲۶	قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

مقدمه

درس حقوق ثبت، هرگز جزو مواد آزمون وکالت کانون های وکلای دادگستری نبوده است ولی مرکز وکلای قوه قضائیه، پس از تصویب «اصلاحیه موادی از آیین نامه اجرایی ماده ۱۸۷ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی» در تاریخ ۱۴۰۰/۵/۱۰ از سوی رئیس قوه قضائیه، درس حقوق ثبت -همچنین حقوق اساسی و متون فقه- را به پنج درس قبلی آزمون -حقوق مدنی، آیین دادرسی مدنی، حقوق تجارت، حقوق جزا و آیین دادرسی کیفری- افزود.

منابع اعلام شده برای آزمون سال ۱۴۰۳ مرکز وکلای قوه قضائیه، با تغییرات قابل توجه نسبت به دوره های قبل شامل ۴ قانون و یک آیین نامه می شود:

۱- قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۱۰

۲- قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰

۳- قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷

۴- آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی مصوب ۱۳۸۷

۵- قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳

در این ویرایش از کتاب، ما متن کامل همه این ۵ عنوان را به همراه زیرنویس های تنقیحی آورده ایم.

علاوه بر این ۵ عنوان، هرچند در فهرست منابع اعلام شده فقط عنوان «قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن» مصوب ۱۳۸۷ ذکر شده است، با این حال از آنجا که هم عنوان «قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن» مصوب ۱۳۸۸ مرتبط با قانون مزبور است و هم اینکه احکام مرتبط و مهم تری در زمینه حقوق ثبت دارد، این قانون نیز به کتاب افزوده شده است.

«مجموعه قوانین عام و خاص حقوقی» و «مجموعه قوانین عام و خاص کیفری» که توسط نشر دادبازار منتشر شده اند، تکمیل کننده کتاب حاضر برای در اختیار داشتن کل قوانین منبع آزمون وکالت کانون های وکلای دادگستری و مرکز وکلای قوه قضائیه هستند.

با آرزوی موفقیت

قانون ثبت اسناد و املاک

مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ با اصلاحات و الحاقات تا ۱۴۰۲/۱۲/۲۲

باب اول - تشکیلات اداری ثبت

ماده ۱- در هر حوزه ابتدائی به اقتضای اهمیت محل یک اداره یا دایره ثبت اسناد و املاک تأسیس می‌شود ممکن است هر اداره یا دایره ثبت دارای شعبی باشد.^۱

ماده ۲- مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی جز در محل مأموریت خود نمی‌توانند انجام وظیفه نمایند. اقدامات آن‌ها در خارج از آن محل اثر قانونی ندارد.

ماده ۳- در هر اداره یا دایره ثبت به تناسب توسعه آن یک یا چند نفر محقق ثبت برای رفع اختلافات و اعتراضات ناشی از تقاضای ثبت املاک معین خواهد شد.^۲

ماده ۴- انتخاب محققین ثبت از بین مستخدمین وزارت عدلیه مطابق نظامنامه که وزارت عدلیه تنظیم خواهد نمود به عمل می‌آید.^۳

ماده ۵- حدود صلاحیت و طرز رسیدگی محققین ثبت به موجب نظامنامه معین خواهد شد در مواردی که رأی محقق ثبت قابل استیناف است محکمه بدایت مرجع استینافی خواهد بود رسیدگی تمیزی حکم محکمه بدایت مطابق قوانین عمومی در محکمه استیناف به عمل خواهد آمد.^۴

ماده ۶ (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)- برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقر هر دادگاه استان هیئتی به نام هیئت نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم‌مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان^۵ به انتخاب وزیر دادگستری^۶ تشکیل می‌شود.

هیئت مزبور به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضائی استان رسیدگی

۱. به موجب قانون تبدیل اداره کل ثبت اسناد و املاک به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۵۲، اداره کل ثبت به سازمان ثبت تغییر پیدا کرده است.

۲. با توجه به اینکه در حال حاضر در تشکیلات ثبت «محقق ثبت» وجود ندارد، این ماده ملغی به نظر می‌رسد.

۳. با توجه به اینکه در حال حاضر در تشکیلات ثبت «محقق ثبت» وجود ندارد، این ماده ملغی به نظر می‌رسد.

۴. با توجه به اینکه در حال حاضر در تشکیلات ثبت «محقق ثبت» وجود ندارد، این ماده ملغی به نظر می‌رسد.

۵. در حال حاضر دادگاه تجدیدنظر استان

۶. در حال حاضر به انتخاب رئیس قوه قضائیه

می‌نماید.

برای این هیئت یک عضو علی‌البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد.

ماده ۷- دفاتر لازم برای ثبت اسناد و املاک و عده و نوع و ترتیب آن‌ها مطابق نظامنامه که از طرف وزارت عدلیه^۷ تنظیم می‌شود معین خواهد شد.

ماده ۸- مراجعه به دفاتر املاک برای اشخاص ذی‌نفع مطابق مقررات نظامنامه وزارت عدلیه^۸ جایز است.

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 دائره ثبت وزارت عدلیه حوزه هر اداره یا دائره ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیرمنقول واقعه در هر ناحیه اقدام می‌کند.

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 ۳۰ روز ۳ مرتبه منتشر می‌شود.

ماده ۱۱ (اصلاحی ۱۳۳۷/۱۲/۰۳)- از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰ تا شصت روز باید متصرفین به عنوان مالکیت و اشخاص مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ نسبت به املاک واقع در آن ناحیه به وسیله اظهارنامه درخواست ثبت نمایند.

اداره ثبت مکلف است تا نود روز پس از انتشار اولین آگهی مذکور صورت کلیه اشخاصی را که اظهارنامه داده‌اند با نوع ملک و شماره‌ای که از طرف اداره ثبت برای هر یک معین شده در روزنامه‌ها آگهی نماید و این آگهی در دو نوبت به فاصله سی روز منتشر خواهد شد.

مأمور انتشار آگهی‌ها پس از انتشار و الصاق آگهی باید گواهی انتشار از کدخدای محل یا ژاندارمری یا پاسبان اخذ و تسلیم اداره ثبت نماید و در این موارد کدخدا و سایر مأمورین دولتی باید به مأمورین ثبت مساعدت نموده و گواهی لازم را به مأمور ثبت بدهند.

تبصره (الحاقی ۱۳۱۷/۷/۱۰)- در مورد اراضی و املاکی که آثار تصرف مالکانه فعلی کسی

۷. در حال حاضر قوه قضائیه

۸. در حال حاضر قوه قضائیه



نسبت به آن‌ها موجود نباشد درخواست ثبت از کسی پذیرفته می‌شود که بر مالکیت یا بر تصرف سابق خود به عنوان مالکیت یا بر تصرف خود به عنوان تلقی از مالک یا قائم‌مقام قانونی مدارکی داشته باشد.

چنانچه تقاضای ثبت نسبت به این قبیل املاک به یکی از عناوین مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ باشد در صورتی تقاضای ثبت پذیرفته می‌شود که تقاضاکننده مدارکی بر عنوان مذکور یا بر تصرف سابق خود به آن عنوان و یا بر تصرف کسی که تقاضاکننده قائم‌مقام قانونی او محسوب می‌شود داشته باشد.

ماده ۱۲ (اصلاحی ۱۰/۰۳/۱۳۲۲)- نسبت به املاکی که مجهول‌المالک اعلان شده اشخاصی که حق تقاضای ثبت دارند می‌توانند در ظرف مدت دو سال از تاریخ اجرای این قانون تقاضای ثبت نمایند و پس از گذشتن مدت دو سال معاملات راجع به آن املاک قبل از تقاضای ثبت در دفتر اسناد رسمی پذیرفته نمی‌شود و صدی ۲۵ از حق‌الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد و نسبت به املاکی که آگهی نوبتی آن‌ها منتشر نشده از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی مذکور در ماده ۱۱ معاملات این املاک به هیچ عنوان قبل از تقاضای ثبت در دفاتر اسناد رسمی پذیرفته نخواهد شد و پس از یک سال از تاریخ اولین آگهی نوبتی صدی ۲۵ از حق ثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد.

در این موارد املاکی که قیمت آن‌ها تا پنج هزار ریال است از پرداخت حق‌الثبت به کلی معاف هستند و املاکی که قیمت آن‌ها تا ده هزار ریال است فقط از پرداخت صدی ۲۵ اضافی معاف خواهند بود.^۹

ماده ۱۲ و ۱۳ قانون ثبت مصوبه ۱۳۱۰ و ماده ۱۳ مکرر قانون ثبت اسناد مصوبه ۱۳۱۲ نسخ می‌شود.

ماده ۱۳ و ۱۳ مکرر - [به موجب قانون اصلاح ماده ۱۲ قانون ثبت اسناد املاک مصوب ۱۳۲۲ نسخ صریح شده است.]

ماده ۱۴ - تحدید حدود املاک واقعه در هر ناحیه متدرجاً به ترتیب نمره املاک مطابق نظامنامه وزارت عدلیه به عمل می‌آید و تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین برای روز تحدید حدود به وسیله اعلان احضار می‌شوند، این اعلان لااقل بیست روز قبل از تحدید حدود یک مرتبه در جرائد منتشر می‌شود به علاوه مطابق نظامنامه وزارت عدلیه^{۱۰} در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.

ماده ۱۵ - اگر تقاضاکننده در موقع تحدید حدود خود یا نماینده‌اش حاضر نباشد ملک مورد

۹. به موجب ماده ۱ «قانون افزایش هزینه‌های ثبتی» مصوب ۱۳۴۵، معافیت بعضی از املاک از پرداخت تمام یا قسمتی از حق‌الثبت مذکور در این ماده ملغی شده است.

۱۰. در حال حاضر قوه قضائیه



محسوب و با رعایت مواد ۱۱۱ و ۱۱۲ و ۱۱۳ مطابق ماده ۱۱۴ با او رفتار خواهد شد. اگر اخطار قبل از انقضاء مدت حق استرداد و یا رهن به عمل آمده باشد راهن یا انتقال دهنده وقتی مجرم خواهد بود که در صورت بقاء ملک به ملکیت او حق طرف را تا ده روز پس از ابلاغ اظهارنامه در اداره ثبت تصدیق ننماید 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 تأدیه 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 (اصلاحی ۱۳۱۲/۵/۷)- هر کس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی (اعم از منقول و یا غیرمنقول) حقی به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی معامله یا تعهد معارض با حق مزبور بنماید به حبس با اعمال شاقه از سه تا ده سال محکوم خواهد شد.^{۳۲}

باب هفتم- تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک

ماده ۱۱۸- حقوقی که در اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر رسمی اخذ می شود مطابق مواد ذیل خواهد بود:

ماده ۱۱۹ (اصلاحی ۱۳۹۹/۱۲/۲۶)- برای ثبت ملک در دفتر املاک علاوه بر مخارج مقدماتی به ازای هر ده هزار ریال (۱۰ / ۰۰۰) دو هزار (۲۰۰۰) ریال.

ماده ۱۲۰- حق الثبت املاک مطابق نظامنامه وزارت عدلیه به اقساط دریافت خواهد شد.

ماده ۱۲۱ (اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸)- حق الثبت اسم تجارتنی بدون احتساب بهای ورقه تقاضانامه به ازاء هر اسم تجارتنی چهل هزار (۴۰۰۰۰) ریال اخذ خواهد شد.

۳۲. رأی وحدت رویه شماره ۴۳ - ۱۳۵۱/۸/۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور: «نظر به اینکه شرط تحقق بزه مشمول ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک قابلیت تعارض دو معامله یا تعهد نسبت به یک مال می باشد و در نقاطی که ثبت رسمی اسناد مربوط به عقود و معاملات اموال غیرمنقول به موجب بند اول ماده ۴۷ قانون مزبور اجباری باشد سند عادی راجع به معامله آن اموال طبق ماده ۴۸ همان قانون در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نشده و قابلیت تعارض با سند رسمی نخواهد داشت بنابراین چنانچه کسی در این قبیل نقاط با وجود اجباری بودن ثبت رسمی اسناد قبلاً معامله ای نسبت به مال غیرمنقول به وسیله سند عادی انجام دهد و سپس به موجب سند رسمی معامله ای با معامله اول در مورد همان مال واقع سازد عمل او از مصادیق ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد نخواهد بود بلکه ممکن است بر فرض احراز سوء نیت با ماده کیفری دیگری قابل انطباق باشد.»



قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و

ساختمان‌های فاقد سند رسمی

مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ مجلس شورای اسلامی

ماده ۱- به منظور صدور اسناد مالکیت ساختمان‌های احداث‌شده بر روی اراضی با سابقه ثبتی که منشأ تصرفات متصرفان، نیز قانونی است و همچنین صدور اسناد مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغاتی که شرایط فوق را دارند لکن به علت وجود حداقل یکی از موارد زیر، صدور سند مالکیت مفروزی از طریق قوانین جاری برای آن‌ها میسر نمی‌باشد، در هر حوزه ثبتی هیئت یا هیئت‌های حل اختلاف که در این قانون هیئت نامیده می‌شود با حضور یک قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه، رئیس اداره ثبت یا قائم‌مقام وی و حسب مورد رئیس اداره راه و شهرسازی یا رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم‌مقام آنان تشکیل می‌گردد. هیئت مذکور با بررسی مدارک و دلایل ارائه شده و در صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و جلب نظر کارشناس مبادرت به صدور رأی می‌کند.

الف- فوت مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی

ب- عدم دسترسی به مالک رسمی و در صورت فوت وی عدم دسترسی به حداقل یک نفر از ورثه وی

پ- مفقودالایر بودن مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی

ت- عدم دسترسی به مالکان مشاعی در مواردی که مالکیت متقاضی، مشاعی و تصرفات وی در ملک، مفروز است.

تبصره ۱- هیئت مکلف است حسب مورد از دستگاه‌های ذی‌ربط استعلام و یا از نمایندگان آن‌ها برای شرکت در جلسه، بدون حق رأی دعوت کند.

تبصره ۲- فوت مالک رسمی و وارث وی با استعلام از سازمان ثبت احوال کشور و مفقودالایر بودن با حکم قطعی دادگاه صالح و عدم دسترسی به استعلام از نیروی انتظامی یا شورای اسلامی محل یا سایر مراجع ذی‌صلاح یا شهادت شهود یا تحقیقات محلی احراز می‌شود.

تبصره ۳- تصمیمات هیئت در مورد املاک افراد غایب و محجور با نظر قاضی هیئت، معتبر است.

و مراتب را به اداره ثبت محل جهت صدور سند اعلام می‌نماید.

تبصره- صدور سند تفکیکی برای آپارتمان‌های مشمول این ماده بر اساس «قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶ و اصلاحات بعدی آن» صورت می‌گیرد.

ماده ۸- در صورتی که سند مورد تقاضا، اراضی کشاورزی و نسق زراعی و باغ باشد، هیئت باید با توجه به محل وقوع اراضی حسب مورد، نظر وزارت خانه‌های راه و شهرسازی یا جهاد کشاورزی را استعلام نماید. مراجع مذکور مکلفند ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ با رعایت قانون ملی کردن جنگل‌ها مصوب ۱۳۴۱/۱۰/۲۷ و اصلاحات بعدی آن، قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی مصوب ۱۳۸۹/۴/۲۳، قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درخت مصوب ۱۳۵۲/۵/۱۱^{۴۱} و اصلاحات بعدی آن، قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاح بعدی آن، قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب ۱۳۸۱/۵/۶ و قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام و با رعایت ماده (۶) این قانون اعلام نظر نمایند. در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت مذکور یا ارسال پاسخ خلاف واقع، متخلف به انفسال موقت از خدمت دولتی به مدت سه ماه تا یک سال توسط هیئت‌های رسیدگی به تخلفات اداری محکوم می‌شود. در صورت تکرار، متخلف یا متخلفین به انفصال دائم از خدمات دولتی محکوم می‌گردند.

تبصره ۱- سازمان حفاظت محیط‌زیست موظف است نقشه مناطق چهارگانه موضوع قانون محیط‌زیست را با مختصات جغرافیایی تهیه نماید و در اختیار واحدهای ثبتی کشور قرار دهد.

تبصره ۲- در صورتی که اراضی مشمول این ماده در حریم شهرها واقع شده باشد، هیئت مکلف است نظر هر دو وزارتخانه راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی را استعلام نماید.

ماده ۹- در صورتی که تمام یا بخشی از اعیان در اراضی موقوفه احداث شده باشد، هیئت با موافقت متولی و اطلاع اداره اوقاف محل و رعایت مفاد وقف نامه و چنانچه متولی منصوص نداشته باشد با موافقت اداره اوقاف و رعایت مفاد وقف نامه و مصلحت موقوف‌علیهم و با در نظر

۴۱. این قانون به موجب «لایحه قانونی الغاء قوانین: متحدالشکل نمودن البسه اتباع ایران در داخله مملکت، تشدید مجازات اشخاص بدسابقه و شرور، شکاربان‌های شکارگاه‌ها و فرق‌های سلطنتی، حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درخت و ماده ۳۹ قانون ثبت احوال مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۳ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران» نسخ شده است و در حال حاضر لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹/۳/۳ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران در این خصوص مجری است.



۰۰۰

قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ مجلس شورای اسلامی با اصلاحات بعدی

ماده ۱- به‌منظور تأمین مسکن و سهولت دسترسی فاقدین مسکن به‌ویژه گروه‌های کم درآمد به خانه مناسب، ارتقاء کیفی و کمی مسکن تولیدی کشور، حمایت از سرمایه‌گذاری در امر تولید مسکن با استفاده از فناوری‌های نوین و تولید صنعتی مسکن، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی و مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی موجود، دولت موظف است از طریق حمایت‌های لازم از قبیل تأمین زمین مناسب و کاهش یا حذف بهای زمین از قیمت تمام شده مسکن، تأمین تسهیلات بانکی ارزان‌قیمت، اعمال معافیت‌های مالیاتی و تأمین سایر نهاده‌های مورد نیاز بخش مسکن در چهارچوب مفاد این قانون، تدوین نظامات و مقررات ملی ساخت و ساز و اعمال نظارت بر تحقق آن‌ها و افزایش ظرفیت سرمایه‌گذاری در بخش تولید و عرضه مسکن با هدف تأمین مسکن برای فاقدین مسکن (جهت هر خانوار یک‌بار) با رعایت مقررات ملی ساختمان و الگوی مصرف مسکن و اصول شهرسازی و معماری اقدام نماید.

ماده ۲- به دولت اجازه داده می‌شود نسبت به واگذاری زمین تحت تملک خود با اعمال تخفیف، تقسیط یا واگذاری حق بهره‌برداری به‌صورت اجاره‌ای ارزان قیمت در قالب برنامه‌های ذیل اقدام نماید:

- ۱- حمایت از تولید و عرضه مسکن اجاره‌ای توسط بخش غیردولتی متناسب با مدت بهره‌برداری از واحد مسکونی به صورت اجاره‌ای.
- ۲- حمایت از تولید و عرضه مسکن برای گروه‌های کم درآمد اعضای تعاونی‌های مسکن یا تحت پوشش نهادهای متولی این گروه‌ها یا خیرین مسکن‌ساز یا سایر تشکل‌های غیردولتی مرتبط.
- ۳- حمایت از تولید و عرضه مسکن (اجاره و اجاره به شرط تملیک) از طریق نهادهای غیردولتی، دستگاه‌های متولی گروه‌های کم‌درآمد و خیرین و واقفین مسکن‌ساز.
- ۴- حمایت از تولید انبوه و عرضه مسکن توسط بخش غیردولتی با استفاده از فناوری‌های نوین و رعایت الگوی مصرف مسکن.
- ۵- حمایت از سرمایه‌گذاری‌های داخلی و خارجی در اجراء طرح‌های تولید مسکن.
- ۶- حمایت از احداث مجموعه‌های مسکونی خاص اقشار کم‌درآمد و محروم توسط بنیاد مسکن

و- خانوار دارای چهار فرزند زیر بیست سال، خانوار دارای سه فرزند و بیشتر موضوع ماده (۴) قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت مصوب ۱۴۰۰/۷/۲۴^{۴۷} و ایثارگران و خانواده‌های شهدا و خانوار تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی^(۵) و سازمان بهزیستی کشور و سایر خانواده‌های ناتوان مالی واقع در دهک‌های (۱)، (۲) و (۳) درآمدی (حسب اعلام وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی) به شرح جدول ذیل:

منطقه شهری	حداکثر میزان مساحت زمین مستثنی از پرداخت عوارض خانوار موضوع بند «ه» این ماده (متر مربع) (نسبت به مازاد مشمول عوارض می‌باشند)	حداکثر میزان مساحت زمین مستثنی از پرداخت عوارض خانوار موضوع بند «و» این ماده (متر مربع) (نسبت به مازاد مشمول عوارض می‌باشند)
شهر تهران	۲۰۰	۲۵۰
شهرهای دارای بیش از یک میلیون نفر جمعیت (به جز تهران)	۲۵۰	۳۵۰
شهرهای دارای ۵۰۰ هزار تا یک میلیون نفر	۳۰۰	۴۰۰

۴۷. ماده ۴ قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت مصوب ۱۴۰۰/۷/۲۴:

«به منظور تحقق بند (چ) ماده (۱۰۲) قانون برنامه پنج‌ساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران دولت مکلف است یک قطعه زمین یا واحد مسکونی حداکثر به میزان (۲۰۰) مترمربع منطبق با ضوابط حد نصاب تفکیک بر اساس طرح‌های هادی روستایی و شهری یا طرح‌های جامع و تفصیلی شهری مصوب برای ساکنین در روستاها یا شهرهای کمتر از پانصد هزار نفر پس از تولد فرزند سوم و بیشتر به صورت مشترک و بالمناصفه به پدر و مادر، در همان محل بر اساس هزینه آماده‌سازی فقط برای یکبار به صورت فروش اقساطی با دو سال تنفس و هشت سال اقساط اعطاء نماید و سند مالکیت، پس از پرداخت آخرین قسط، ظرف حداکثر یک ماه، به مالکین تحویل داده می‌شود.

تبصره ۱- برای ساکنین شهرهای بالای پانصد هزار نفر، زمین یا واحد مسکونی با شرایط مقرر در این ماده بسته به اعلام ظرفیت توسط دولت مبنی بر وجود زمین یا واحد مسکونی در شهرک‌های اطراف یا شهرهای جدید یا شهرهای مجاور یا زادگاه پدر یا مادر مشروط به اینکه بالاتر از پانصد هزار نفر نباشد، به انتخاب پدر و در صورت فوت پدر، به انتخاب مادر، بر اساس آیین‌نامه مذکور در تبصره (۳) اختصاص می‌یابد.

تبصره ۲- مالکیت زمین یا واحد مسکونی در صورت فوت هر یک از پدر و مادر بر اساس موازین قانونی اراثت به ورثه متوفی تعلق می‌گیرد.

تبصره ۳- وزارت راه و شهرسازی مکلف است با همکاری وزارت جهاد کشاورزی آیین‌نامه موضوع ماده فوق را حداکثر سه ماه پس از لازم‌الاجراء شدن این قانون تهیه و جهت تصویب به هیئت وزیران ارائه نماید.»

قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و

حمایت از تولید و عرضه مسکن^{۴۸}

مصوب ۱۳۸۸/۱۲/۲ مجلس شورای اسلامی

ماده ۱- به منظور صدور سند مالکیت املاک واقع در محدوده روستاهای بالای بیست خانوار و شهرهای زیر بیست و پنج هزار نفر جمعیت، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (در روستاها) و وزارت راه و شهرسازی (در شهرها) حسب مورد موظفند برای روستاها و نیز شهرهای مذکور، نقشه کلی و همچنین به نمایندگی از طرف اشخاصی که تصرفات مالکانه دارند، نقشه تفکیکی وضع موجود را منطبق بر وضعیت ثبتی آن تهیه و به اداره ثبت اسناد و املاک محل ارسال نمایند. نقشه‌های مزبور که برای املاک واقع در محدوده روستاها و شهرها تهیه شده نیاز به تأیید سایر مراجع ندارد و ادارات ثبت اسناد و املاک بر اساس آن به شرح زیر اقدام می‌نمایند. محدوده شهر و روستا بر اساس قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن‌ها مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴^{۴۹} تعیین می‌گردد.

۴۸. در فهرست منابع اعلام شده از سوی مرکز وکلای قوه قضائیه فقط عنوان «قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن» مصوب ۱۳۸۷ ذکر شده است، با این حال از آنجا که هم عنوان «قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن» مصوب ۱۳۸۸ مرتبط با قانون مزبور است و هم اینکه احکام مرتبط و مهم‌تری در زمینه حقوق ثبت دارد، این قانون نیز به کتاب افزوده شده است.

۴۹. از قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن‌ها مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴: ماده ۱- «محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهر سازی در آن لازم الاجراء می‌باشد. شهرداری‌ها علاوه بر اجرای طرح‌های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.»

ماده ۳- «محدوده روستا عبارت است از محدوده ای شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستایی که با رعایت مصوبات طرح‌های بالادست تهیه و به تصویب مرجع قانونی مربوط می‌رسد. دهیاری‌ها کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساخت و ساز در داخل محدوده را عهده دار خواهند بود.

تبصره ۱- روستاهایی که در حریم شهرها واقع می‌شوند مطابق طرح هادی روستایی دارای محدوده و



آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی

مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱ رئیس قوه قضائیه با اصلاحات و الحاقات بعدی

فصل اول - تعاریف

ماده ۱- واژه‌ها و اصطلاحات به کار برده شده در این آیین‌نامه به شرح ذیل تعریف می‌شود:

الف - سند لازم‌الاجراء

سند رسمی یا عادی که بدون صدور حکم از دادگاه قابل صدور اجرائیه برای اجراء مدلول سند باشد مانند سند رسمی طلب و چک.

ب - سند ذمه

سند حاکی از تعهد مدیون به پرداخت وجه نقد یا پرداخت جنس یا تعهد به فعل معین که در اصطلاحات ثبتی در معنی مقابل اسناد مربوط به معاملات با حق استرداد به کار می‌رود.

ج - سند وثیقه

سندی است که دلالت بر عقد رهن یا معامله با حق استرداد یا بیع شرط کند که به موجب آن شخصی (اعم از اینکه مدیون باشد یا نه) عین مال منقول یا غیرمنقول خود را وثیقه انجام عملی قرار دهد، خواه آن عمل، رد طلب باشد یا عمل دیگر.

چ - دستور اجراء

یعنی دستور به اجرای سند رسمی (و یا در حکم سند رسمی مانند چک) که حسب مورد توسط مراجع صالح ثبت یا سردفتر تنظیم‌کننده سند صادر می‌شود.

ح - سند انتقال اجرائی

بعد از مزایده مال مورد مزایده به موجب سند رسمی به برنده مزایده یا بستانکار منتقل می‌شود، آن سند را سند انتقال اجرائی می‌نامند.

خ - بازداشت

توقیف کردن اموال جهت اجرای مفاد سند.

یا نماینده قانونی او موظف است ورثه متعهد را معرفی و در این مورد احتیاجی به تسلیم گواهی حصر وراثت نیست. در صورت عجز متعهدله از معرفی ورثه، دفترخانه و اجرای ثبت تکلیفی نخواهد داشت.

۳- موضوعی که اجراء آن تقاضا شده است، اگر راجع به چگونگی اجراء مورد درخواست توضیحی دارد باید قید کند.

۴- تصریح به مطالبه خسارت تأخیر تأدیه در مورد بانک‌ها و مراجعی که قانوناً حق دریافت آن را دارند.

۵- شماره و تاریخ مستند درخواست صدور اجرائیه.

تبصره- هرگاه درخواست اجراء از طرف وکیل یا مدیر شرکت یا ولی یا قیم یا سایر نمایندگان قانونی متعهدله به عمل آمده باشد باید مدارکی که سمت متقاضی را محرز بدارد پیوست شود و اگر اختیار انجام تعهد با متعهدله باشد با توجه به ماده ۲۲۶ قانون مدنی^{۵۰} باید اخطار یا اظهارنامه رسمی را نیز که طی آن مطالبه به عمل آمده پیوست درخواست‌نامه کند.

ماده ۴- بستانکار با وثیقه باید در تقاضانامه صدور اجرائیه از دفترخانه نکات ذیل را بنویسد:

۱- میزان اصل طلب

۲- میزان سود

۳- حق بیمه که بستانکار طبق شرط سند پرداخت کرده باشد.

۴- میزان خسارت تأخیر تأدیه تا روز درخواست اجرائیه و از تاریخ مزبور به بعد طبق مقررات مربوطه.

تبصره- محاسبه سود و خسارت تأخیر تأدیه فی مابین متعهد و متعهدله (در مورد بانک‌ها و مراجعی که قانوناً حق دریافت آن‌ها را دارند) تا تاریخ صدور اجرائیه انجام می‌شود و بعد از آن با اداره ثبت مربوطه است.

ماده ۵ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۶)- سردفتر پس از احراز شرایط قانونی صدور اجرائیه و احراز هویت و صلاحیت درخواست‌کننده، مکلف است نسبت به ورود و تکمیل اطلاعات در سامانه اجرا اقدام، مدارک و مستندات مربوط را به سند الکترونیکی تبدیل و به انضمام اجرائیه صادره

۵۰. ماده ۲۲۶ قانون مدنی: «در مورد عدم ایفاء تعهدات از طرف یکی از معامله‌ین طرف دیگر نمی‌تواند ادعای خسارت نماید مگر اینکه برای ایفاء تعهد مدت معینی مقرر شده و مدت مزبور منقضی شده باشد و اگر برای ایفاء تعهد مدتی مقرر نبوده طرف وقتی می‌تواند ادعای خسارت نماید که اختیار موقع انجام با او بوده و ثابت نماید که انجام تعهد را مطالبه کرده است.»

۰۰۰

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس شورای اسلامی

موافقت مورخ ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام

ماده ۱- یک سال پس از راه اندازی رسمی «سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی» موضوع ماده (۱۰) این قانون، هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت عین یا انتقال حق انتفاع (اعم از عمری یا رقبی برای مدت بیش از دو سال) یا انتقال حق ارتفاق اموال غیرمنقول باشد و وقف و نیز انعقاد عقد رهن در خصوص آن‌ها و انعقاد عقود مفید انتقال منافع اموال مذکور برای مدت بیش از دو سال و اجاره به شرط تملیک و هر نوع پیش فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور، باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد، در غیر این صورت دعوای راجع به اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد و ادله راجع به آن‌ها، در بخشی که مفید موارد مذکور است، نزد مراجع قضائی، شبه قضائی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است و جز دعوای استرداد عوضین، هیچ شکایت کیفری یا دعوای حقوقی یا تقاضایی در خصوص آن عمل حقوقی و اسناد مربوط به آن از قبیل شکایت انتقال مال غیر، دعوای اثبات یا تنفیذ معامله، ابطال سند رسمی مالکیت، الزام به تنظیم سند رسمی، خلع ید، تخلیه ید و الزام به اجرای تعهدات مندرج در آن در مراجع مذکور مسموع نیست. همچنین اسناد ثبت نشده راجع به اعمال حقوقی مذکور در هیچ‌یک از دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده (۲۹) قانون برنامه پنج‌ساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۹۵/۱۲/۱۴^{۷۵} پذیرفته نمی‌شود و در مراجع قضائی و اداری مذکور فقط شخصی مالک ملک، شناخته می‌شود که در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که از این پس در این قانون «سازمان» نامیده می‌شود، ملک به نام او به ثبت رسیده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد.

تبصره ۱- دعوای تنفیذ فسخ معاملات ثبت شده اموال غیرمنقول، در مواردی که ثبت فسخ مستلزم رأی مرجع قضایی یا داوری است، مشروط بر اینکه ظرف پانزده روز پس از اعمال حق فسخ، اظهارنامه رسمی ارسال و ظرف پانزده روز بعد از آن نسبت به طرح دعوای تنفیذ فسخ

۷۵. ماده ۲۹ قانون برنامه پنج‌ساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۹۵/۱۲/۱۴ را در زیرنویس شماره ۴۶ در صفحه ۶۴ همین کتاب ببینید.