



# مجلسی وزارت عدلیه

## قانون ثبت اسناد و املاک

۳۰۸ ر ۷۱۷

نمره ۵۷۹۸

که در یازدهم و پانزدهم مهر ماه ۳۰۸ بصره ملوکانه و تصویب کمیسیون قوانین عدلیه  
مجلس شورای ملی رسیده

### باب اول

در تشکیل ثبت اسناد و املاک و ترتیب اجرای آن

#### فصل اول - در تشکیل ثبت اسناد و املاک

ماده ۱ - در هر حوزه ابتدائی بانقضاء اهمیت محل  
يك اداره یا دائرة ثبت اسناد و املاک تاسیس می شود و ممکن  
است ادارات یا دوائر مزبوره دارای شعبی باشد

ماده ۲ - مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولین دفاتر  
جز در محل ماموریت خود نمی توانند انجام وظیفه نمایند و  
اقدامات آن ها در خارج از آن محل اثر قانونی ندارد

ماده ۳ - هر مدیر ثبت و مسئول دفتر و نماینده باید  
قبل از تصدی بماموریت دو نمونه از امضاء خود را بدفع یکی  
از نمونه ها در دفتر دائرة محلی و دیگری در اداره کل ثبت  
اسناد و املاک در طهران ضبط خواهد شد

ماده ۴ - در صورت تغییر مسئول دفتر مدیر ثبت اسناد  
و املاک محل یا حضور مدعی ابتدائی یا نماینده او قبل  
دفتر مسئول مزبور را بسته و بمسئولی که بجای او معین می  
شود تسلیم خواهد کرد

#### فصل دوم - در دفاتر ثبت اسناد و املاک

ماده ۵ - هر اداره یا دائرة ثبت اسناد و املاک دارای  
دفتر ذیل خواهد بود و هر دفتری باید تسخیرین باشد :

- ۱ - دفتر املاک - ۲ - دفتر معاملات راجع به اموال  
غیر منقول ۳ - دفتر ثبت معاملات منافع املاک ثبت شده ۴ -  
دفتر معاملات اموال منقول ۵ - دفتر اسناد متفرقه ۶ - دفتر  
ودایع ۷ - دفتر احکام محاکم راجع باموال منقول و غیر منقول  
۸ - دفتر ثبت موقوفات ۹ - دفتر صورت اسامی اشخاصی که  
ورشکسته و یا در تحت قیمومیت یا ولایت شرعی هستند ۱۰ -  
دفتر عایدات ثبت ۱۱ - دفتر نماینده عمومی املاک

ماده ۶ - وزارت عدلیه اندازه عرض و طول هر يك  
از دفاتر مذکوره در ماده فوق و همچنین نمونه صفحات و عدد  
ستون های مطالبی را که باید در هر يك از ستون هادرج شود  
بموجب نظامنامه مخصوص معین خواهد کرد

ماده ۷ - کلیه دفاتر مذکوره در ماده (۵) باید مجلد  
بوده و تمام صفحات آن را در بدو امر مدعی العموم بدایت  
محل یا نماینده او نمره گذاشته و بامضای خود معضی و بهر  
پارکه مهور نماید

مجموع عده صفحات هر دفتر را باید مدعی العموم یا  
نماینده او باتمام حروف در صفحه اول و آخر دفتر با ذکر تاریخ  
قید کند

ماده ۸ - عده مجلدات دفتر املاک بدفعه نواحی هر حوزه  
ثبت خواهد بود و در هر يك از مجلدات مذکوره لا اقل شش  
صفحه برای هر ملك منظور می شود و صفحات مزبوره دارای  
نمره ترتیبی خواهد بود - تمام معاملات راجع بانقال املاک در  
صفحه دفتر املاک که مربوط بان ملك است بترتیب تاریخ  
قید شده و در دفتر نماینده عمومی املاک نیز یادداشت خواهد شد

ماده ۹ - کتبه دفاتر مذکوره در ماده (۵) باستانی دفتر  
املاک سالیانه بوده و در آخر هر سال مسئولین دفاتر ثبت اسناد  
و املاک دفاتر خود را بسته شماره اسنادی را که ثبت شده است  
معین و صورت مجلسی از شرح ختم دفتر در آخرین صفحه که  
بسته میشود مرتب کرده امضاء مینمایند پس از آن دفاتر بسته  
شده را بدفتر دائرة ثبت اسناد و املاک حوزه خود تسلیم می کنند

ماده ۱۰ - مدیر ثبت در آخر هر سال صورت مجلس  
مذکور در ماده فوق را امضا نموده و پس از آن يك نسخه از اصل  
هر يك از دفاتر را ضبط حوزه خود و نسخه دیگر را بدفتر  
ضبط راكد كل ارسال خواهد داشت

ماده ۱۱ - دفتر املاک سالیانه نیست و مادامی که صفحه  
سفید دارد استعمال می شود مگر در راجعه بیستن دفاتر و ترتیب  
صورت مجلس که در دو ماده فوق مذکور است پس از اختتام  
آن بعمل آمده يك نسخه از آن در ضبط حوزه که ملك در آن واقع  
شده و نسخه ثانی ضبط كل ارسال خواهد شد

#### فصل سوم - در جرایم و مجازات

ماده ۱۲ - هر يك از مستخدمین و اجزاء ثبت اسناد  
و املاک عامداً یکی از جرم های ذیل را مرتکب شوند مجازات  
در اسناد رسمی محسوب و بمجازاتاتی که برای جعل و تزویر  
اسناد رسمی مقرر است محکوم خواهند شد

اولا - اسناد مجعوله یا مزوره را ثبت کنند  
ثانیا - سندی را بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون  
باید حضور داشته باشند ثبت نمایند  
ثالثا - سندی را باسم کسانی که آن معامله را نکرده اند  
ثبت کنند

رابعا - تاریخ سند یا ثبت سندی را متدم یا مؤخر در  
دفتر ثبت کنند

خامسا - تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم

نمره ۱۳۶۶۰

تاریخ ۱۶ مهر ۱۳۰۸

## مَجْدَلَمَان

بمحاکم بدایت مرکز و محکمه تجارت و محاکم ولایات راجع بدوسیه های محاکمات وزارت امور خارجه که بوزارت عدلیه احاله شده است لزوما تذکر میدهد که مطابق قانون مصوب ۱۱ خرداد ۱۳۰۸ که مربوط باین قبیل دوسیه ها است همچنین متحدالامال وزارتیه نمره ۸۴۱۴ از تاریخ ۲۰ اردیبهشت ۱۳۰۸ دیگراداره تصفیه قضائی وزارت امور خارجه باحکام که قائم مقام کارگذارها بوده اند بهیچوجه حق مداخله در این موارد نداشته و تنها محاکم عدلیه صلاحیت مداخله در تصفیه امور معوقه را دارند احکام لازم الاجرا در تحت نظر محاکم مربوطه اجرا گردیده و در مواقع مقتضیه دستورات لازمه را صادر خواهند نمود احکام اجرائی محاکمات وزارت امور خارجه و کارگذارها در ولایات که پس از انحلال کارگذارها بعهده حکام محول شده است از تاریخ ۲۰ اردیبهشت تحویل عدلیه های ولایات گردیده و در تحت نظر رؤساء محاکم مربوطه بموقع اجرا گذارده میشوند **دأور مهر وزارت عدلیه**

کنند یاورقی از آن دفاتر را بکشند یا بوسایل متعلقه دیگر ثبت سندى را از اعتبار واستفاده بپندارند

سادسا - اسناد انتقالی را با علم بعدم مالکیت انتقال دهنده ثبت کنند

سابها - سندى را که بطور وضوح سندیت نداشته و یا از سندیت افتاده ثبت نمایند

ماده ۱۳ - هرگاه اعضاء ثبت اسناد و املاک سندى را که مفاد آن مخالفت صریح باقوانین موضوعه مملکتى داشته ثبت کنند یا قبل از احراز هویت اشخاص و یا اهلیت اصحاب معامله و یا قابلیت موضوع معامله سندى را عمدتاً ثبت نمایند از يك یتال تا سه سال از خدمات دولتی منفصل خواهند شد

ماده ۱۴ - هر يك از مستخدمین و اجراء ثبت اسناد و املاک تصدیقاتى بدهند که مخالف واقع باشد درحکم جاعل اسناد رسمی خواهند بود

ماده ۱۵ - در موارد تقصیراتی که مجازات آنها بموجب این فصل معین نشده است مستخدمین و اجراء ثبت اسناد و املاک که مرتکب جرم عمومی و یا تقصیر اداری می شوند موافق مقررات قوانین جزائی و باقانون استخدام تعقیب و مجازات خواهند شد

## باب دوم

### فصل اول - در ثبت املاک

ماده ۱۶ - کلیه اموال غیر منقول اعم از املاک مزروعی و مستغلات و غیره باید در دفاتر ثبت املاک ثبت شود در نقاطی که اداره ثبت اسناد در تاریخ اجرای قانون متهم قانون ثبت املاک مورخ ۱۱ دی ماه ۱۳۰۷ موجود بوده از تاریخ اجرای آن قانون تا دو سال و در سایر نقاط از تاریخ انتاج اداره ثبت املاک در هر ناحیه تا دو سال کلیه اشخاصی که بعنوان مالکیت متصرف املاک واقعه در آن ناحیه هستند باید

تقاضای ثبت نمایند و از ابتدای سال سیم دولت هر مالکی را که هنوز تقاضای ثبت آن نشده باسم متصرف اعلان کرده و با رعایت مقررات این قانون ثبت میرساند

ماده ۱۷ - قبل از تقاضای ثبت دو سال مذکور در ماده فوق نیز وزارت عدلیه میتواند حوزه های ثبتی را که مقتضی بداند بچند ناحیه تقسیم کرده و ثبت عمومی املاک واقعه در يك یا چند ناحیه از حوزه مزبور بترتیب ذیل اقدام کند

قبل از اقدام ثبت عمومی املاک واقعه در هر ناحیه حدود ناحیه مزبور و اینکه املاک واقعه در آن حدود ثبت خواهد شد بایستی بوسیله اعلان در جرائد و غیره به اطلاع عموم برسد و اعلان مزبور در ظرف یکماه سه مرتبه منتشر خواهد شد

ماده ۱۸ - یکماه پس از انتشار سومین اعلان باید صورت کلیه اشخاصی که خود را بوسیله اظهار نامه مالك متصرف املاک واقعه در آن ناحیه معرفی کرده اند و همچنین اشخاص مذکور در ماده ۱۹ و صورت املاک مجهول المالك و نوع ملك و نمره که از طرف اداره ثبت اسناد برای آن ملك تعیین می گردد در جرائد اعلان شود - این اعلان تا چهار ماه ماهی دو مرتبه منتشر شده و مالکی که در ظرف چهار ماه از تاریخ انتشار اولین اعلان مورد اعتراض واقع نگردد بملکیت قطعی کسی که خود را مالك و متصرف معرفی کرده است در دفتر املاک ثبت خواهد شد و دیگر از احدی نسبت بملك مزبور هیچ گونه اعتراضی پذیرفته نیست

ماده ۱۹ - نسبت باشخاصی که در حوزه ثبت مقدم بوده و اظهار نامه نداده اند اداره ثبت اسناد پس از تحقیق ملك را باسم آن ها اعلان و در صورت عدم اعتراض باحدودی که در نتیجه تحدید حدود املاک مجاور آن ملك معین می گردد ثبت خواهد کرد ولی حق الثبت در این مورد دو برابر خواهد بود وبملاقه این قبیل مالکین نسبت باحدود حق اعتراض نداشته و سند مالکیت آنها تا پنج سال صادر نخواهد شد هرگاه تا پنج سال از تاریخ ثبت اعتراضی پیدا نشد سند مالکیت صادر خواهد گردید

ماده ۲۰ - اگر مالك متصرف مالکی بهیچوجه معلوم نباشد ملك مزبور با نظارت مدعی العموم محل ثبت خواهد رسید و هرگاه تا بیست سال پس از ثبت مالك آن متعین نشد سند مالکیت باسم دولت صادر خواهد گردید تا مطابق قانون مدنی به مصارف خیریه برسد حق الثبت در صورتی که ملك عایدی نداشته باشد گرفته نخواهد شد اگر مالك ملکى معلوم ولی غایب مفقود الاثر باشد پس از آن که امین بوسیله مدعی العموم معین شد اقدام به ثبت خواهد کرد

ماده ۲۱ - نسبت باشخاصی که بر حسب تحقیقات مالك ملکى معرفی شده و محل اقامت آن ها در خارج از حوزه ثبت واقع است و یا محل اقامت آن ها معلوم نیست به ترتیب ذیل عمل خواهد شد

۱- اشخاصی این قبیل اشخاص در ضمن صورت مذکور در ماده (۱۸) با ذکر این که محل اقامت آن ها معلوم نیست و یا در خارج از حوزه ثبت واقع است اعلان شده بلااثر کوشش اعلان جداگانه که چهار مرتبه در چهار ماه مذکور در ماده (۱۸) تکرار

# اعْلان

برای تقلیل مخارج ثبت و برای اینکه حتی الامکان تقاضا کنندگان ثبت املاک کمتر خرج اعلان و فوق العاده بدهند و برای اینکه جریان ثبت سریعتر شده و وقت تقاضا کنندگان ثبت و مامورین اداره کمتر تلف بشود و مخصوصا برای اینکه صاحبان املاک کمتر مورد اغفال واقع بشوند و همچنین برای آزمایش و کسب تجربیات لازمه برای موقیکه اداره ثبت باید به ثبت کیه املاک در تهران اقدام نماید (۲۲ دیماه ۱۳۰۸) و وزارت جلیله عدلیه بموجب قانون مصوب ۱۱ مهر ماه ۳۰۸ اجازه گرفته است در نواحی که مقتضی بداند به ثبت عمومی املاک اقدام نماید قسمتی را که وزارت جلیله عدلیه فعلا در نظر گرفته جزء ناحیه ۲ دوات و حدود آن از قرار ذیل است :

از ابتداء خیابان علاء الدوله در میدان سیه تا متصل شود به خندق که ضلع شرقی خیابان علاء الدوله جزء این قسمت است و در امتداد خندق تا دروازه دولت و از دروازه دولت در امتداد خیابان صنیع الدوله و خیابان لغتی که ضام غربی خیابانهای مزبور جزء این قسمت است و از محل تلاقی خیابان لغتی به خیابان پستخانه تا اول خیابان لاله زار و از آنجا میدان سیه تا متصل شود به خیابان علاء الدوله که حد شمالی میدان سیه جزء این قسمت است :

از ۱۵ آبان اعلانیرا که در ماده ۱۷ قانون دستور آن داده شده است اداره ثبت اسناد طهران منتشر خواهد کرد و در ۱۵ دیماه صورت کلیه املاک واقع در این قسمت با ذکر محل وقوع ملک و اسم مالک و صورت املاک مجهول المالک و مالکین که غائب و مقنود الاثر هستند منتشر خواهد گردید این اعلان مثل اعلانات ذکری مفصل و با ذکر حدود نیست زیرا در حدود فقط بین مجاورین ممکن است اختلاف باشد و چون تمام املاک واقع در قسمت فوق الذکر در مدت کمی تحدید حدود

می شود و حدود بین دو مجاور در آن واحد تحدید می شود و اگر اختلافی بین مجاورین باشد طرفین فوراً از آن اطلاع پیدا خواهند کرد و دیگر احتیاجی باین نخواهد شد که شرح حدود در اعلانات ذکر شود و از این راه اعلان مربوط بهر ملکی از سه چهار سطح تجاوز نخواهد نمود :

گر چه شروع واقعی و قانونی به ثبت املاک فوق الذکر در ۱۵ آذر بعمل خواهد آمد ولی برای این که مالکین بجهت تهیه اظهار نامه های مقرر در قانون و عودت دادن آن ها بداره فرصت بیشتری داشته باشند از ۲۵ مهر ماه مامورین اداره ثبت اسناد طهران نمره ترتیب را که از طرف اداره بسرای هر یک از املاک واقع در داخل حدود فوق الذکر روی قطعات فلزی تهیه شده است باملاک زده و اظهار نامه ها را توزیع خواهند کرد و اداره ثبت منتظر است که تا ۱۵ آذر مطالبی را که در اوراق اظهار نامه باید نوشته شود نوشته شده و بداره تسلیم شود برای مخارج مقدماتی که سابقا حد اقل آن هشت

خواهند شد باشخاص مزبور اخطار میشود که اگر قبل از انقضای چهار ماه اظهار نامه ندادند ملک آنها با حدودی که در نتیجه تحدید حدود املاک مجاور برای آن معین میشود ثبت خواهد گردید و حق الثبت در موقع صدور سند مالکیت دو مقابل ماخوذ خواهد شد

ماده ۲۲ - تحدید حدود املاک واقع در هر ناحیه متدرجا در ظرف چهار ماه مذکور در ماده ( ۱۸ ) بترتیب ندره املاک بعمل آمده و صاحبان املاک و مجاورین برای روز تحدید حدود بوسیله اعلان احضار میشوند

اعلان مزبور ده روز قبل از روز تحدید حدود سه مرتبه منتشر میشود

ماده ۲۳ - مجاورینی که در موقع عملیات تحدید حدود حاضر و نسبت بملك بهر عنوان حقی برای خود قائل بوده و اعتراضی دارند از تاریخ تنظیم صورت مجلس تا یکماه و مجاورینی که در موقع تحدید حدود حضور نداشته اند ولی از حوزه ثبت نیز خارج نباشند از تاریخی که برای تحدید حدود بموجب اعلان معین شده تا آخر مدت چهار ماه مذکور در ماده ( ۱۸ ) می توانند اعتراض خود را به اداره ثبت اسناد محل تسلیم نمایند هرگاه از تاریخی که برای تحدید حدود معین شده تا آخر مدت چهار ماه کمتر از یکماه مانده باشد مجاورین غیر حاضر می توانند تا انقضای یکماه از تاریخ مزبور اعتراض خود را تسلیم کنند و اگر بعد از تنظیم صورت مجلس مجاورین غیر حاضر آن را رؤیت کرده باشند فقط در ظرف یکماه از تاریخ رؤیت حق تقدیم اعتراض خواهند داشت مجاور معترض باید در ظرف یکماه از تاریخ تسلیم اعتراض بمحکمه صالحه مراجعه کرده و تصدیق محکمه را مقرر بر تقدیم عرضحال نیز باید در ظرف همان يك ماه بداره ثبت اسناد تقدیم داشته رسید دریافت کند و در صورتی که در ظرف یکماه تصدیق محکمه را تسلیم ننمود بایس از تقدیم عرض حال مدت یکماه دعوی خود را در محکمه بالاتر تقدیم کند حق او ساقط خواهد شد

ماده ۲۴ - اگر صاحب ملك که اظهار نامه داده در موقع تحدید حدود خود یا نماینده اش حاضر نباشد ملك او با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدید خواهد شد لکن مالك یا نماینده او میتوانند در همان مدت و همان طریق که بموجب ماده فوق معین شده نسبت بحقوق ارتفاقی و حدود اعتراض کنند

ماده ۲۵ - هرگاه تحدید حدود کلیه املاک واقع در ناحیه در ظرف چهار ماه باتمام نرسید تا یکماه پس از روزی که برای تحدید حدود در اعلان معین شده و تحدید حدود بعمل آمده مجاورین با رعایت مواد ۲۳ و ۲۴ میتوانند فقط نسبت بحدود و حقوق ارتفاقی اعتراض کنند

ماده ۲۶ - حق الثبت املاکی که بترتیب فوق در ثبت آنها اقدام میشود موافق نرخ روز انتشار اولین اعلان مذکور در ماده ( ۱۷ ) و بترتیبی که وزارت عدلیه در نظامنامه معین میکند اخذ خواهد شد

ماده ۲۷ - این قانون از بیستم مهر ماه ۱۳۰۸ بموقع اجرا گذاشته خواهد شد