

# موسسه حقوقی آوای عدالت سرش

قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵.۴.۳۱ و الحاق موادی به آن	/
/	/
قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵.۴.۳۱ و الحاق موادی به آن	/
ماده ۱ - ماده ۱۴۷ قانون مزبور به شرح زیر اصلاح می‌گردد:	
ماده ۱۴۷ - برای تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا تاریخ ۱۳۷۰.۱۰.۱ بر روی زمینهایی ایجاد نموده‌اند که به واسطه موانع قانونی تنظیم سند رسمی برای آنها میسر نبوده است، همچنین تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغات اعم از شهری و غیر شهری و اراضی خارج از محدوده شهر و حریم آن که مورد بهره‌برداری متصرفین است و اشخاص تا تاریخ فوق خریداری نموده‌اند و به واسطه موانع قانونی تنظیم سند یا صدور سند مالکیت برای آنها میسر نبوده است به شرح زیر تعیین تکلیف می‌شود:	
۱ - در صورتی که بین متصرف و مالک توافق بوده پس از احراز تصرف بلامنازع متصرف توسط کارشناس منتخب اداره ثبت و نداشتن معترض رئیس ثبت دستور ادامه عملیات ثبتی را بنام متصرف به منظور صدور سند مالکیت خواهد داد.	
۲ - هر گاه انتقال (اعم از رسمی یا عادی) به نحو مشاع و تصرف به صورت مفروز بوده و بین متصرف و مالک مشاعی توافق باشد پس از کارشناسی و تهیه نقشه کلی ملک و انعکاس قطعه مورد تصرف در آن و احراز تصرف بلامنازع مشروط بر این که مقدار تصرف از سهم فروشنده در کل ملک بیشتر نباشد و سایر مالکین هم مراتب را تایید کنند رئیس ثبت دستور تعیین حدود و حقوق ارتفاقی مورد تقاضا و باقیمانده را به منظور صدور سند مالکیت مفروزی خواهد داد والا عملیات ثبتی به صورت مشاع ادامه می‌یابد و در صورت عدم دسترسی به مالکین مشاعی یا وصول اعتراض مراتب به هیات حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می‌شود.	
۳ - در مورد مناطقی نظیر مازندران که غالباً مالک عرصه و اعیان جدا از هم بوده و مورد معامله اکثراً اعیان ملک می‌باشد و آخرین منتقل‌الیه متقاضی سند مالکیت است هیات موضوع ماده ۲ به آن گونه تقاضاها رسیدگی نموده در صورت احراز واقع و توافق طرفین طبق بند ۱ این ماده عمل، والا با حفظ حقوق مالک عرصه رای بر صدور سند مالکیت اعیان طبق عرف محل خواهد داد.	
۴ - اگر متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید هیات موضوع ماده ۲ با رعایت کلیه جوانب به موضوع رسیدگی در صورتی که هیات توافق طرفین را احراز و مدعی بلامعارض باشد مراتب را برای صدور سند مالکیت به اداره ثبت محل اعلام می‌نماید.	
۵ - چنانچه بین اشخاص در تصرف اختلاف باشد یا اعتراض برسد و یا اتخاذ تصمیم برای رئیس ثبت مقدور نباشد و همچنین در صورتی که مالک عرصه، اوقاف یا دولت یا شهرداری باشد موضوع به هیات حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می‌شود.	
۶ - در مواردی که متصرف با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی دارد موضوع به هیات حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می‌شود، هیات رسیدگی نموده و پس از احراز تصرف مالکانه متقاضی، مراتب را به اداره ثبت اعلام تا در دو نوبت به فاصله پانزده روز به نحو مقتضی آگهی نماید در صورتی که ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراض واصل شود معترض به دادگاه صالح هدایت می‌شود و اقدامات ثبت موکل به ارائه حکم قطعی دادگاه خواهد بود، چنانچه اعتراض نرسد اداره ثبت طبق مقررات سند مالکیت را صادر خواهد کرد، صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود.	
ماده ۲ - ماده ۱۴۸ قانون مزبور به شرح زیر اصلاح می‌گردد:	
ماده ۱۴۸ - در هر حوزه ثبتی هیات یا هیاتهایی به عنوان هیات حل اختلاف در ثبت تشکیل می‌شود. اعضا این هیات عبارتند از یکی از قضات دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضائیه و رئیس ثبت یا قائم مقام وی و یک نفر خبره ثبتی به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.	
نحوه تشکیل جلسات و اختیارات هیات و سایر موارد اجرایی آن مطابق آیین‌نامه این قانون خواهد بود. هیات مذکور می‌تواند برای کشف واقع از خبرگان امور ثبتی استفاده کند و همچنین با تحقیقات و یا استماع گواهی شهود رای خود را صادر نماید، رای مذکور به وسیله ثبت محل به طرفین ابلاغ می‌شود در صورت عدم وصول اعتراض ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ رای، ادارات ثبت مکلف به اجرای آن می‌باشند در صورت وصول اعتراض معترض به دادگاه هدایت می‌شود، رسیدگی به این اعتراضات در دادگاه خارج از نوبت خواهد بود.	
تبصره ۱ - هیاتها مکلفند حداکثر ظرف سه سال از تاریخ ارجاع رای خود را صادر نمایند.	
تبصره ۲ - در صورتی که اعیان کلاً یا جزاً در اراضی موقوفه احداث شده باشد هیات با موافقت متولی مخصوص و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفاد وقف‌نامه و در صورتی که متولی نداشته باشد تنها با موافقت اداره اوقاف رعایت مفاد وقف‌نامه و مصلحت موقوف علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات نسبت به تعیین اجرت زمین اقدام و در رای صادره تکلیف اداره ثبت را نسبت به مورد برای صدور سند مالکیت کل یا جز اعیان با قید اجرت زمین مقرر و معین خواهد کرد.	
تبصره ۳ - در مورد آن دسته از متقاضیان که اعیان آنها در اراضی دولت یا شهرداری ایجاد شده است هیات پس از دعوت از نماینده مرجع ذریع و احراز واقع چنانچه متقاضی فاقد واحد مسکونی باشد و زمین مورد تصرف بیش از ۲۵۰ متر مربع نباشد رای به انتقال ملک به قیمت منطقه‌ای می‌دهد و الا نسبت به مازاد ۲۵۰ متر مربع به قیمت عادله روز رای خواهد داد و اگر متقاضی واحد مسکونی دیگری داشته باشد رای به انتقال عرصه به قیمت عادله روز خواهد داد، نحوه ابلاغ دعوت‌نامه و وصول وجوه مربوط و ارجاع کار به کارشناس و سایر موارد اجرایی طبق آیین‌نامه این قانون خواهد بود.	
تبصره ۴ - چنانچه ملک سابقه ثبت نداشته باشد و متقاضی به عنوان مالک متصرف است و هیات به موضوع رسیدگی و	

نظر خود را جهت تنظیم اظهارنامه به واحد ثبتی ابلاغ کند ثبت مکلف است پس از تنظیم اظهارنامه مراتب را ضمن اولین آگهی نوبتی موضوع ماده ۵۹ آیین نامه قانون ثبت به اطلاع عموم برساند، تحدید حدود این قبیل املاک با در خواست متقاضی به صورت تحدید حدود اختصاصی انجام می شود.

تبصره ۵ - اگر ملک در جریان ثبت باشد و سابقه تحدید حدود نداشته باشد واحد ثبتی طبق قسمت اخیر تبصره ۴ اقدام خواهد نمود.

تبصره ۶ - در صورتی که ملک قبلاً ثبت دفتر املاک شده و طبق مقررات این قانون با رأی هیأت میبایست سند مالکیت به نام متصرف صادر گردد، مراتب در ملاحظات دفتر املاک قید و در دفتر املاک جاری بنام متصرف حسب مورد ثبت خواهد شد.

تبصره ۷ - رسیدگی به تقاضای اتباع بیگانه مستلزم رعایت تشریفات آیین نامه استملاک اتباع خارجه در ایران است.

تبصره ۸ - چنانچه در خلال رسیدگی محرز گردید که مورد تقاضا جزو حوزه ثبتی دیگری است و متقاضی اشتباهاً تقاضای خود را تسلیم نموده است تقاضا به واحد ثبتی مربوط ارسال می شود که حسب مورد در ردیف هم عرض مورد تقاضا رسیدگی می شود.

ماده ۳ - ماده ۳ قانون مزبور به شرح زیر اصلاح می گردد:

ماده ۳ - هر گاه تعداد متصرفین در یک پلاک چند نفر باشند به سازمان ثبت اجازه داده می شود که با دریافت هزینه کارشناسی مناسب و انتخاب هیأتی از کارشناسان و خبرگان ثبتی حدود کلی پلاک را نقشه برداری و تصرفات اشخاص را به تفکیک برداشت و دستور رسیدگی را حسب مورد با انطباق آن باموارد فوق صادر نماید.

نحوه تعیین کارشناس یا هیأت کارشناسی و هزینه های متعلقه و ارجاع کار و سایر موارد اجرایی مطابق آیین نامه این قانون خواهد بود.

تبصره - در هر مورد که در اجرای موارد مذکور در این قانون نیاز به تفکیک یا افزای ملک باشد واحدهای ثبتی با توجه به وضع موجود راساً اقدام خواهند نمود و مورد مشمول مقررات ماده ۴ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن نخواهد بود.

ماده ۴ - ماده زیر به عنوان ماده ۶ به قانون مزبور الحاق می گردد:

ماده ۶ - از هر یک از متقاضیان استفاده از مقررات این قانون به هنگام صدور و تسلیم سند مالکیت علاوه بر بهای دفترچه مالکیت و هزینه های مربوط به هیأتها و کارشناسی معادل ۵۰ در هزار بر مبنای ارزش منطقه ای ملک و در نقاطی که ارزش منطقه ای معین نشده بر مبنای برگ ارزیابی اخذ و به حساب دولت واریز می شود.

تبصره - چنانچه ملک مورد تقاضا مسبوق به صدور سند مالکیت اولیه نباشد علاوه بر مبلغ فوق بقایای ثبتی متعلقه نیز طبق مقررات به حساب مربوطه واریز می گردد.

ماده ۵ - ماده زیر به عنوان ماده ۷ به قانون مزبور الحاق می گردد:

ماده ۷ - نسبت به درخواست هایی که طبق مواد ۱۴۶ و ۱۴۷ و ۱۴۸ و ۱۴۸ مکرر قانون ثبت و ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت و همچنین مطابق مواد یک و دو قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت مصوب ۱۳۶۵ در موعد مقرر تسلیم شده و منتهی به صدور رأی نگردیده بر طبق این قانون رسیدگی خواهد شد و نیاز به تجدید تقاضا ندارد.

تبصره ۱ - در مورد تقاضاهایی که قبلاً تسلیم شده و به علت عدم حضور متقاضی یا مالک رای منفی صادر شده است در صورت وصول تقاضای مجدد مطابق مقررات این قانون قابل رسیدگی است.

تبصره ۲ - ادارات ثبت مکلفند از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون حداکثر ظرف مدت سه ماه از طریق رادیوی استان و نشر آگهی در روزنامه کثیرالانتشار محل یا نزدیک به محل و الماق آگهی در اماکن و معابر عمومی مراتب را به اطلاع مردم برسانند که ظرف مدت یک سال در خواست خود را به ضمیمه رونوشت مصدق مدارک در قبال اخذ رسید تسلیم ثبت محل وقوع ملک نمایند.

تبصره ۳ - کلیه درخواست های واصله به ترتیب وصول در دفتر اداره ثبت می گردد به علاوه ادارات ثبت مکلفند مراتب را در دو دفتر دیگری که به این منظور تهیه خواهد شد ثبت نموده و یکی از دو دفتر را به اداره کل امور املاک سازمان ثبت ارسال نمایند.

ماده ۶ - ماده زیر به عنوان ماده ۸ به قانون مزبور الحاق می گردد:

ماده ۸ - ترتیب تشکیل جلسات، نحوه رسیدگی هیأتها، چگونگی انتخاب کارشناس یا خبره ثبتی و تعیین هزینه های هیأتها و کارشناسان و هزینه آنها و موارد دیگر اجرایی این قانون مطابق آیین نامه ای خواهد بود که با پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد.

ماده ۷ - ماده زیر به عنوان ماده ۹ به قانون مزبور الحاق می گردد :

ماده ۹ - در صورت امتناع اولیا صغار شهدا نسبت به انجام عملیات ثبتی، نماینده ولی فقیه در بنیاد شهید انقلاب اسلامی میتواند پس از احراز امتناع و غیبه صغار ۴۵ روز پس از انقضا مدت مقرر در قانون نسبت به انجام عملیات ثبتی به قائم مقامی از ولی قهری و قیم صغار اقدام به انجام تمهیدات لازم و ثبت نماید.

ماده ۸ - ماده زیر به عنوان ماده ۱۰ به قانون مزبور الحاق می گردد :

ماده ۱۰ - اولویت رسیدگی به تقاضاهای رسیده در هیأت های رسیدگی به ترتیب با صغار و خانواده های شهدا، مفقودین، آرادگان و جانبازان انقلاب اسلامی خواهد بود.

قانون فوق مشتمل بر هشت ماده و سیزده تبصره در جلسه علنی روز پنجشنبه مورخ بیست و یکم شهریور ماه یک هزار و سیصد و هفتاد مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۰.۰۶.۳۱ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

/

/

/

/

../

--