

## موادی از قانون ثبت اسناد و املاک

مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ با آخرین اصلاحات تا تاریخ ۱۴۰۰/۱/۱۴

ماده ۳۳- نسبت به املاکی که با شرط خیار یا به عنوان قطعی با شرط نذر خارج و یا به عنوان قطعی با شرط وکالت منتقل شده است و به طور کلی نسبت به املاکی که به عنوان صلح یا به هر عنوان دیگر با حق استرداد قبل از تاریخ اجرای این قانون انتقال داده شده اعم از اینکه مدت خیار یا عمل به شرط و به طور کلی مدت حق استرداد منقضی شده یا نشده باشد و اعم از اینکه ملک در تصرف انتقال دهنده باشد یا در تصرف انتقال گیرنده حق تقاضای ثبت با انتقال دهنده است مگر در موارد ذیل که اظهارنامه فقط از منتقل الیه پذیرفته می شود .

۱- در صورتی که ملک قبل از تاریخ اجرای این قانون به موجب حکم نهایی به ملکیت قطعی منتقل الیه محکوم شده باشد.

۲- در صورتی که پس از انقضاء مدت حق استرداد انتقال دهنده مالکیت قطعی (بدون حق استرداد) انتقال گیرنده را کتباً تصدیق کرده باشد.

۳- (اصلاحی) در صورتی که در تاریخ اجرای قانون مصوب ۲۱ بهمن ماه ۱۳۰۸ ملک مورد معامله در تصرف انتقال گیرنده بوده و لااقل پنج سال از انقضاء موعده حق استرداد تا تاریخ مزبور گذشته باشد مشروط به دو شرط ذیل: (۱)

الف- (اصلاحی) از انقضاء موعده حق استرداد تا تاریخ اجرای قانون بهمن ۱۳۰۸ از طرف انتقال دهنده یا قائم مقام قانونی او به وسیله عرض حال یا اظهارنامه رسمی اعتراض به مالکیت انتقال گیرنده نشده باشد. (۱)

ب- (اصلاحی) در صورتی که تا تاریخ تصویب این قانون (۲۸ دی ماه ۱۳۱۲) حکم قطعی بر بی حقی انتقال گیرنده یا قائم مقام قانونی او صادر نشده باشد. (۱)

تبصره ۱- کلیه معاملات با حق استرداد ولو آنکه در ظاهر معامله با حق استرداد نباشد مشمول جمیع مقررات راجعه به معاملات با حق استرداد خواهد بود. اعم از اینکه معامله بین متعاملین محصور بوده و یا برای تأمین حق استرداد اشخاص ثالثی را به ای نحو کان مداخله داده باشند.

تبصره ۲- در مواردی که مطابق این ماده انتقال دهنده تقاضای ثبت می کند باید حق انتقال گیرنده را در تقاضانامه خود قید نماید و این حق در ضمن اعلان با تصریح به اسم طرف ذکر خواهد شد.

ماده ۳۴- (اصلاحی) در مورد کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده (۳۳) قانون ثبت، راجع به اموال منقول و غیر منقول، در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر در سند، بدهی خود را نپردازد، طلبکار می تواند از طریق صدور اجرائیه وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم کننده سند، درخواست کند. چنانچه بدهکار ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید بنابه تقاضای بستانکار، اداره ثبت پس از ارزیابی تمامی مورد معامله و قطعیت آن، حداکثر ظرف مدت دوماه از تاریخ قطعیت ارزیابی، با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتهن به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به راهن مسترد می نماید. (۲)

تبصره ۱- (اصلاحی) در مواردی هم که مال یا ملک، وثیقه دین یا انجام تعهد یا ضمانتی قرار داده می شود مطابق مقررات این قانون عمل خواهد شد. (۲)

تبصره ۲- (اصلاحی) نحوه ابلاغ اجرائیه، بازداشت مازاد مورد رهن و چگونگی ختم عملیات اجرائی و برگزاری مزایده و اعراض از رهن و سایر موارد به موجب آئین نامه ای است که ظرف مدت سه ماه از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب رئیس قوه قضائیه خواهد رسید. (۲)

تبصره ۳- (اصلاحی) این قانون نسبت به اسناد تنظیمی و اجرائیه‌های صادره که قبل از تصویب این قانون مختومه نگردیده است نیز جاری است. (۲)

تبصره ۴- (الحاقی) در راستای تسهیل در وصول مطالبات سررسید گذشته بانک‌ها و یا مؤسسات مالی و یا اعتباری دارای مجوز به یکی از روش‌های زیر عمل می‌شود: (۳)

۱- بانک و یا مؤسسه مالی و یا اعتباری تسهیلات دهنده، در صورت درخواست واحد تولیدی بدهکار، به بازار فرابورس یا کارشناس رسمی دادگستری مراجعه و تمام اموال و دارایی‌های واحد تولیدی را قیمت‌گذاری می‌نماید و با هدف تأمین طلب بانک و یا مؤسسه مالی و یا اعتباری بر روی درصد سهام قابل واگذاری به خریدار، یک مناقصه برگزار می‌کند تا مشخص شود که کدام خریدار با قبول درصد کمتری از سهام واحد تولیدی بدهکار، تمام بدهی او را می‌پردازد. با پرداخت میزان طلب بانک و مؤسسه مالی و یا اعتباری از واحد تولیدی توسط خریدار، آن بخش از سهم واحد تولیدی که در مناقصه مشخص شده است، به خریدار منتقل و اموال مورد رهن آزاد می‌شود.

در صورتی که بدهکار از مجوز فوق برای تسویه بدهی‌های خود استفاده کند، در صورت شرط ضمن عقد در قرارداد مناقصه و درخواست خریدار، بدهکار مکلف است به خریدار سهام واحد تولیدی بدهکار اعم از اینکه بانک و یا مؤسسه مالی و یا اعتباری باشد و یا سهام خود را از طریق فرابورس خریداری کرده باشد، اجازه دهد تا با خرید نقدی بخش دیگری از سهام این واحد تولیدی به قیمت قبلی، سهام خود را تا سقف سهام مورد نیاز برای تشکیل مجمع عمومی فوق العاده، افزایش دهد.

۲- در مورد معاملات بانک‌ها و مؤسسات مالی و یا اعتباری مجاز، هر گاه مال مورد وثیقه به مبلغ پایه کارشناسی رسمی دادگستری مرضی الطرفین خریداری نداشته باشد، به تقاضای بستانکار و ضمن اخطار به تسهیلات‌گیرنده و راهن، مهلت دو ماهه داده می‌شود تا طلب بانک یا مؤسسه مالی و یا اعتباری را پرداخت کند و یا ملک مورد وثیقه را با پرداخت تمام یا بخشی از طلب بانک تا سقف مبلغ پایه مزایده فک رهن کند.

چنانچه ظرف مدت مذکور طلب بستانکار پرداخت نشود، مال مورد مزایده به بالاترین مبلغ پیشنهادی مشروط بر اینکه کمتر از هفتاد درصد (۷۰٪) مبلغ پایه مزایده نباشد، به فروش رسیده و طلب بستانکار وصول می‌شود. در صورتی که در مزایده اول، مال مورد مزایده به فروش نرسد، تکرار مزایده با قیمت کارشناسی جدید بلامانع است. هر گاه ارزش مال مورد وثیقه بیشتر از ارزش مورد مطالبه بانک باشد، تملک دارایی مورد وثیقه به اختیار بانک می‌باشد و الزامی در تملک ندارد. در صورت عدم وصول کامل طلب از این طریق، حق پیگیری وصول باقی مانده مطالبات از روش‌های قانونی برای بستانکار محفوظ است. در اجرای این تبصره استفاده از سازوکارهای بورس کالا در اولویت قرار دارد.

ماده ۷۰- (اصلاحی) سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر آنکه مجعولیت آن ثابت شود. (۴)

انکار مندرجات اسناد رسمی راجع به اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال و یا تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال مسموع نیست.

مأمورین قضایی یا اداری که از راه حقوقی یا جزایی انکار فوق را مورد رسیدگی قرار داده و یا به نحوی از انحاء مندرجات سند رسمی را در خصوص رسید وجه یا مال یا تعهد به تأدیه وجه تسلیم مال معتبر ندانند به شش ماه تا یک سال انفصال موقت محکوم خواهند شد.

تبصره- هر گاه کسی که به موجب سند رسمی اقرار به اخذ وجه یا مالی کرده یا تأدیه وجه یا تسلیم مالی را تعهد نموده مدعی شود که اقرار یا تعهد او در مقابل سند رسمی یا عادی یا حواله یا برات یا چک یا فته طلبی بوده است که طرف معامله به او داده و آن تعهد انجام نشده و یا حواله و یا برات یا چک یا فته طلب پرداخت نگردیده است این دعوی قابل رسیدگی خواهد بود.

ماده ۹۲- مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم‌الاجرا است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد .

ماده ۹۳- کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به حاکم لازم‌الاجرا است .

ماده ۹۵- عموم ضابطین عدلیه و سایر قوای دولتی مکلف هستند در مواقعی که از طرف مأمورین اجرا به آنها مراجعه می‌شود در اجرای مفاد ورقه‌اجراییه اقدام کنند .

ماده ۹۶- اجراء اسناد رسمی به دستور مدیر ثبت مطابق نظامنامه وزارت عدلیه به عمل خواهد آمد .

ماده ۹۹- ادعای مجعولیت سند رسمی عملیات راجع به اجرای آن را موقوف نمی‌کند مگر پس از اینکه مستنطق قرار مجرمیت متهم را صادر و مدعی‌العموم هم موافقت کرده باشد .

ماده ۱۳۱- حق‌الاجرای اسناد لازم‌الاجرا نیم عشر و از کسی که اجرا بر علیه او است اخذ خواهد شد مگر اینکه دائن بدون حق تقاضای اجرا نموده باشد که در این صورت نسبت به آن قسمتی که دائن حق نداشته از خود او مأخوذ می‌گردد .

تبصره- هر گاه طرفین پس از صدور اجراییه و ابلاغ در خارج صلح نمایند یا قرار اقساط بگذارند یا مهلت بدهند یا مدت یک سال اجراییه را تعقیب نکنند متضامناً مسئول پرداخت نیم عشر خواهند بود و کسی که در نتیجه مسئولیت تضامنی حق اجراء را می‌پردازد می‌تواند آن را از طرفی که قانوناً مسئول پرداخت حق اجراء می‌باشد به وسیله اجراء وصول نماید . ( ۵ )

**بند (پ) ماده (۱۱۷) قانون پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران :**

«پ - هزینه اجرای مفاد اسناد لازم‌الاجراء صرفاً از محل اموال توقیف شده متعهد سند و پس از وصول مطالبات متعهدله سند، به وسیله اجرای ثبت وصول می‌گردد.» ( ۶ ) و ( ۷ )

---

۱ - اصلاحی به موجب قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۸ دی ماه ۱۳۱۲

۲- اصلاحی به موجب قانون اصلاح ماده (۳۴) اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱ و حذف ماده ۳۴ مکرر آن مصوب ۱۳۸۶/۱۲/۸

۳ - به موجب قسمت اخیر بند «ب» ماده ۱۹ قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور متن تبصره (۴) به ماده واحده قانون اصلاح ماده (۳۴) اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱ و حذف ماده (۳۴) مکرر آن مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۲۹ الحاق گردیده است .

۴ - ماده ۷۰ به موجب شق چهارم از ماده اول قانون مصوب هفتم مرداد ۱۳۲۰ اصلاح گردیده است .

۵- تبصره ماده ۱۳۱ به موجب شق چهارم ماده واحده مصوب ۱۳۲۰/۵/۲۶ به ماده ۱۳۱ الحاق گردیده است .

۶ - در طول اجرای قانون پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۴۰۰-۱۳۹۶) بند (پ) ماده (۱۱۷) قانون مذکور در بخش مغایر با ماده (۱۳۱) بر ماده مزبور حاکم است و لازم‌الاجراء است .

۷ - به رای وحدت رویه شماره ۹۹/۲۰۸۸۵۰ مورخ ۱۳۹۰/۱۱/۲۷ شورای عالی ثبت مراجعه فرمائید که به موجب آن جهت اجرای بند «پ» ماده ۱۱۷ بین اسناد رهنی و ذمه ای تفاوتی وجود ندارد .