

درستنامه قانون یار حقوق ثبت چاپ ۱ تا ۴

اصلاحیه	صفحه
پاسخ سوال ۴ گزینه ب صحیح است.	۱۸
عبارت زیر به عنوان نکته ۷ به نکات ماده ۱۵ اضافه می‌گردد: چنانچه پس از انتشار آگهی تحدید حدود، ملکی تحدید حدود نشده باقی مانده یا آگهی آن یا تحدید حدود به عمل آمده آن باطل و تحدید شود در صورتی که با استناد به تبصره ذیل ماده ۱۵ قانون ثبت نتوان آن را تحدید نمود، مالک ملک می‌تواند با پرداخت هزینه قانونی، درخواست صدور و انتشار آگهی «تحدید حدود اختصاصی» نماید.	۱۹
پاسخ سوال ۷ گزینه ب صحیح است.	۲۲
عبارت زیر به عنوان نکته ۷ به نکات ماده ۱۶ اضافه می‌گردد: دعوی اعتراض به ثبت مال غیر منقول زمره دعوی مالی است.	۲۳
عبارت زیر به عنوان نکته ۶ به نکات ماده ۲۱ اضافه می‌گردد: ثبت ملک در دفتر املاک تنها نشانه پایان یافتن جریان ثبتی یک ملک است.	۳۳
عبارت زیر به عنوان نکته ۷ به نکات ماده ۲۱ اضافه می‌گردد: در صورت تعارض دفتر املاک با سند مالکیت، از آن جایی که سند مالکیت مطابق مندرجات دفتر املاک صورت می‌گیرد، دفتر املاک ملاک تشخیص و رفع اختلاف است. (رأی شورای عالی ثبت ۴۶/۸/۲۳)	۳۳
عبارت زیر به عنوان نکته ۸ به نکات ذیل ماده ۲۲ اضافه می‌گردد: مطابق نظر شورای نگهبان مورخ ۱۳۹۵/۸/۴ مفاد ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک که دلالت بر بی‌اعتبار دانستن اسناد عادی غیر رسمی دارد اطلاق آن در مورد سند عادی که قرائن و ادله قانونی یا شرعی معتبر بر صحت مفاد آن باشد خلاف شرع و باطل است و اما در مورد سند عادی همراه با قرائن و ادله فوق مانند سندی که بینة و شهادت شهود معتبر بر صحت آن باشد این اسناد معتبر است و این ماده در چنین مواردی تخصیص خورده است و مواد ۱۲۸۵ و ۱۲۹۱ قانون مدنی اشاره به این گونه اسنادی دارد.	۳۴
عبارت زیر به عنوان نکته ۵ به نکات ذیل ماده ۲۵ مکرر اضافه می‌گردد: شورای عالی ثبت حداقل هفته‌ای یک‌بار در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تشکیل می‌شود.	۴۸
عبارت زیر به عنوان نکته ۶ به نکات ذیل ماده ۲۵ مکرر اضافه می‌گردد: آرای صادره از شوراهای ثبت از جمله آرا و تصمیمات مراجع قضایی محسوب نمی‌گردد؛ بنابراین می‌توان نسبت به آرای شورای عالی ثبت در دیوان عدالت اداری شکایت و اعتراض نمود.	۴۸
عبارت زیر به عنوان نکته ۷ به نکات ذیل ماده ۲۵ مکرر اضافه می‌گردد: صلاحیت شورای عالی ثبت مقید به قبل از ثبت شدن ملک در دفتر املاک می‌باشد و بعد از ثبت ملک در دفتر املاک مرجع صالح برای ابطال سند مالکیت دادگاه صلاحیت‌دار است.	۴۸
عبارت زیر به ادامه نکته ۶ اضافه می‌گردد: نسبت به معاملات اموال منقول قانوناً الزامی به تنظیم انتقال‌نامه رسمی نشده است.	۶۳
عبارت زیر به عنوان نکته ۵ به نکات ذیل ماده ۴۸ اضافه می‌گردد:	۶۴

صفحه	اصلاحیه
	مطابق نظر شورای نگهبان مورخ ۱۳۹۵/۸/۴ مفاد ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک که دلالت بر بی اعتبار دانستن اسناد عادی غیر رسمی دارد اطلاق آن در مورد سند عادی که قرائن و ادله قانونی یا شرعی معتبر بر صحت مفاد آن باشد خلاف شرع و باطل است و اما در مورد سند عادی همراه با قرائن و ادله فوق مانند سندی که بینه و شهادت شهود معتبر بر صحت آن باشد این اسناد معتبر است و این ماده در چنین مواردی تخصیص خورده است و مواد ۱۲۸۵ و ۱۲۹۱ قانون مدنی اشاره به این گونه اسنادی دارد.
۸۰	عبارت زیر به عنوان نکته ۳ ذیل ماده ۷۴ اضافه می گردد: رونوشتی اعتبار اصل سند را دارد که به وسیله سردفتر اسناد رسمی که سند را ثبت کرده مطابقت آن با دفتر گواهی شود و رونوشت های دیگر این اعتبار را ندارد. (حقوق ثبت، حمید صالحی ص ۱۷۲)
۸۰	عبارت زیر به عنوان نکته ۴ به نکات ذیل ماده ۷۴ اضافه می گردد: رونوشت ها می بایستی توسط مسئول دفتر اسناد رسمی با ثبت دفتر ثبت مطابقت و گواهی شود؛ بنابراین مثلاً اگر مدیر دفتر دادگاه برابری رونوشت سند ثبتی را با اصل آن تصدیق کند، آن رونوشت حکم اصل را ندارد و آثار ثبت اسناد بر آن بار نمی شود. (غلامرضا شهری، حقوق ثبت ص ۱۷۴)
۸۹	عبارت زیر به عنوان نکته ۱ به نکات ذیل ماده ۱۰۹ اضافه می گردد: تصرف عبارت است از تسلط و اقتداری است عرضی که انسان در مقام اعمال خود بر مالی دارد. (دکتر ناصر کاتوزیان، حقوق مدنی، ج ۱ ش ۱۶۸)
۹۰	عبارت زیر به عنوان نکته ۴ به نکات ذیل ماده ۱۰۹ اضافه می گردد: تحقق وقوع بزه، ثبت ملک متصرفی غیر، موضوع ماده ۱۰۹ قانون ثبت موقوف به نام متقاضی در دفتر املاک می باشد. (رای وحدت رویه شماره ۴۲۵۳ - ۱۳۸/۹/۳)
۹۵	عبارت زیر به عنوان نکته ۴ به نکات ذیل ماده ۱۱۹ اضافه می گردد: براساس قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین حق الثبت ماده ۱۱۹ قانون ثبت تغییر یافته است. (رجوع کنید به قانون گفته شده)
۱۰۰	عبارت زیر به عنوان نکته ۱ ذیل ماده ۱۳۶ اضافه می گردد: بند ۴۴۲ از مجموعه بخش نامه های ثبتی - اجرای ماده ۱۲۶ قانون ثبت منحصر به ثبت املاک است در سایر موارد نظیر (تحدید حدود عمومی، تفکیک، معاینه محل و امثالهم) که مأمورین ثبت به محل اعزام می شوند، هزینه سفر و فوق العاده روزانه و ایاب و ذهاب قانونی استحقاقی آنان مطابق ضوابط و مقررات قانون استخدام کشوری از محل ادارات ثبت محل بایستی تأمین و پرداخت شود.
۱۰۶	عبارت زیر به عنوان نکته ۱ ذیل ماده ۱۴۷ اضافه می گردد: قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ جایگزین مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت گردید لذا نکات ذیل، درخصوص ماده سابق می باشد که در عمل تقاضا و صدور سند مالکیت از مواد قانون تعیین تکلیف استفاده می گردد.
۱۱۱	عبارت زیر قبل از ماده ۱۴۸ اضافه می گردد: قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی (مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰) ماده ۱- به منظور صدور اسناد مالکیت ساختمانهای احداث شده بر روی اراضی با سابقه ثبتی که منشأ تصرفات متصرفان نیز قانونی است و همچنین صدور اسناد مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسق های زراعی و باغاتی که

صفحه	اصلاحیه
	<p>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 هیأت یا هیأت‌های حل اختلاف که در این قانون هیأت 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. هیأت مذکور با بررسی مدارک و دلایل ارائه شده و در صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و جلب نظر کارشناس مبادرت به صدور رأی می‌کند.</p> <p>الف- فوت مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی</p> <p>ب- عدم دسترسی به مالک رسمی و در صورت فوت وی عدم دسترسی به حداقل یک نفر از ورثه وی</p> <p>پ- مفقود الاثر بودن مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی</p> <p>ت- عدم دسترسی به مالکان مشاعی در مواردی که مالکیت متقاضی، مشاعی و تصرفات وی در ملک، مفروز است. تبصره ۱- هیأت مکلف است حسب مورد از دستگاه‌های ذی‌ربط استعلام و یا از نمایندگان آن‌ها برای شرکت در جلسه، بدون حق رأی دعوت کند.</p> <p>تبصره ۲- فوت مالک رسمی و وارث وی با استعلام از سازمان ثبت احوال کشور و مفقود الاثر بودن با حکم قطعی دادگاه صالح و عدم دسترسی با استعلام از نیروی انتظامی یا شورای اسلامی محل یا سایر مراجع ذی‌صلاح یا شهادت شهود یا تحقیقات محلی احراز می‌شود.</p> <p>تبصره ۳- تصمیمات هیأت در مورد املاک افراد غایب و محجور با نظر قاضی هیأت، معتبر است.</p> <p>نکته ۱: صدور سند مالکیت موضوع قانون تعیین تکلیف مشروط بر آن است که اولاً منشأ تصرف مستدعی ثبت و قانونی بوده و ثانیاً اراضی مورد استدعا دارای سابقه ثبتی باشد. ثالثاً الف- مالک رسمی ملک مورد استدعا و یا حداقل یکی از وراث وی فوت شده باشد. ب- به مالک رسمی ملک دسترسی نبوده یا در صورت فوت وی به یکی از وراث وی دسترسی نباشد. ج- مالک رسمی یا حداقل یکی از وراث وی مفقود الاثر باشد. د- عدم دسترسی به مالکان مشاعی در زمانی که نوع مالکیت متقاضی ثبت مشاعی اما تصرفات وی در طبیعت مفروز می‌باشد.</p> <p>نکته ۲: هیأت قانون تعیین تکلیف از یک قاضی، رئیس اداره ثبت، حسب مورد رئیس اداره راه و شهرسازی یا رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم‌مقامش تشکیل می‌گردد که تشکیل جلسات با هر سه عضو و همچنین <u>احراز تصرفات</u> مالکانه مستدعی ثبت نیز باید به اتفاق هر سه عضو باشد.</p> <p>ماده ۲- اراضی دولتی، عمومی، ملی، منابع طبیعی و موات از شمول این قانون مستثنی می‌باشند.</p> <p>تبصره ۱- دبیر هیأت مکلف است قبل از رسیدگی هیأت، جریان ثبتی ملک را از اداره ثبت استعلام نماید و در صورتی که ملک جزء اراضی موضوع این ماده باشد مراتب را به‌طور کتبی به هیأت گزارش کند تا هیأت تصمیم مقتضی را اتخاذ نماید.</p> <p>تبصره ۲- هیأت مکلف است در هر پرونده‌ای که سابقه ملی یا موات بودن را دارد، نظر وزارتخانه‌های راه و شهرسازی یا جهاد کشاورزی را درباره این ماده استعلام کند. وزارتخانه‌های مذکور مکلف‌اند ظرف یک ماه پس از وصول نامه هیأت، به استعلام پاسخ دهند. در صورت عدم وصول پاسخ، هیأت به رسیدگی خود ادامه می‌دهد.</p> <p>تبصره ۳- در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت مذکور در تبصره (۲) یا ارسال پاسخ خلاف واقع، متخلف به انفصال موقت از خدمت دولتی به مدت سه ماه تا یک سال و در صورت تکرار به انفصال دائم از خدمات دولتی محکوم می‌شود.</p> <p>نکته ۱: وظیفه استعلام از جریان ثبتی ملک مورد تقاضای اخذ سند مالکیت از اداره ثبت بر عهده دبیر هیأت می‌باشد.</p>

اصلاحیه	صفحه
<p>نکته ۲: دبیر هیأت درخصوص تقاضاهایی که مورد تقاضا سابقه ملی دارد، از وزارت جهاد کشاورزی و درخصوص اراضی که سابقه موات دارد از وزارت مسکن و شهرسازی استعلام نماید.</p> <p>نکته ۳: مهلت ارائه پاسخ از جانب ادارات مورد استعلام یک ماه می باشد و در صورت عدم ارائه پاسخ هیأت به رسیدگی ادامه خواهد داد.</p> <p>سوال ۱- مهلت پاسخ گوئی اداره جهاد کشاورزی به استعلام هیأت تعیین تکلیف..... می باشد.</p> <p>الف) دو ماه (ب) یک ماه (ج) پانزده روز (د) چهل و پنج روز</p> <p>سوال ۲- استعلام دبیر هیأت درخصوص اراضی که سابقه موات دارند از کدام یک از مراجع ذیل صورت می پذیرد؟</p> <p>الف) اداره جهاد کشاورزی (ب) اداره مسکن و شهرسازی (ج) اداره اوقاف (د) سازمان ثبت</p> <p>سؤال ۱- گزینه ب صحیح است. سؤال ۲- گزینه ب صحیح است.</p> <p>ماده ۳- اداره ثبت اسناد و املاک محل مکلف است آرای هیأت را در دو نوبت به فاصله پانزده روز از طریق روزنامه های کثیرالانتشار و محلی آگهی نماید. همچنین این اداره مکلف است در روستاها علاوه بر انتشار آگهی، رأی هیأت را با حضور نماینده شورای اسلامی روستا در محل الصاق نماید. صورت مجلس الصاق آگهی با امضای نماینده اداره ثبت اسناد و املاک و نماینده شورای اسلامی روستا در پرونده ضبط می شود. در صورتی که اشخاص ذی نفع به آرای اعلام شده اعتراض داشته باشند، باید از تاریخ انتشار آگهی و در روستاها از تاریخ الصاق در محل تا دو ماه اعتراض خود را به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم و رسید اخذ نمایند. معترض باید ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض مبادرت به تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل نماید و گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت محل تحویل دهد. در این صورت اقدامات ثبت، موکول به ارائه حکم قطعی دادگاه است. در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض، گواهی تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل را ارائه نکند، اداره ثبت محل باید مبادرت به صدور سند مالکیت نماید. صدور سند مالکیت مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نیست.</p> <p>نکته ۱: آگهی آرای هیأت موضوع قانون تعیین تکلیف در دو نوبت، به فاصله پانزده روز از طریق روزنامه کثیرالانتشار و محلی صورت می پذیرد و این امر در روستا به انضمام الصاق در محل انجام خواهد شد.</p> <p>نکته ۲: مدت اعتراض آرای هیأت به مدت دو ماه و از تاریخ انتشار آگهی خواهد بود.</p> <p>نکته ۳: مرجع تقدیم اعتراض اداره ثبت محل وقوع ملک است اما از تاریخ اعتراض (به اداره ثبت) معترض می بایست تا یک ماه نسبت به طرح دعوی در محکمه اقدام و گواهی آن را تقدیم اداره ثبت نماید. در عمل آرای صادره از محاکم عمومی درخصوص اعتراض به رأی هیأت قابل اعتراض در محاکم تجدیدنظر می باشد.</p> <p>نکته ۴: در صورت تقدیم گواهی طرح دعوی به اداره ثبت، اداره مذکور تا حصول حکم قطعی جریان ثبتی را متوقف می نماید.</p> <p>نکته ۵: مهلت مذکور درخصوص اعتراض به رأی هیأت موضوع قانون می باشد لذا در صورت صدور رأی از جانب هیأت و عدم وصول اعتراض و متعاقباً صدور سند مالکیت ذی نفع می تواند با مراجعه به محکمه تقاضای ابطال سند مالکیت را نماید.</p> <p>نکته ۶: دعوای اعتراض به آرای صادره از هیأت حل اختلاف از دعوی مالی محسوب می گردد.</p> <p>نکته ۷: کارشناس مکلف است در امور ارجاعی هیأت ظرف مدت ۲۰ روز پس از دریافت قرار کارشناسی اعلام نظر نماید.</p> <p>نکته ۸: نظریه کارشناسی مطابق تبصره ۳ ماده ۱۰ آیین نامه این قانون قابل اعتراض است.</p>	

صفحه	اصلاحیه
	<p>نکته ۹: در صورت قبول اعتراض، هیأت می‌تواند کارشناس دیگری تعیین نماید. (نه تعداد کارشناسان دیگر)</p> <p>نکته ۱۰: در صورت عدم اعلام نظریه کارشناسی در مهلت مقرر، هیأت کارشناس دیگر تعیین می‌نماید.</p> <p>نکته ۱۱- کارشناسان موضوع این قانون می‌بایست از کارشناسان رسمی باشند.</p> <p>سوال ۱- مهلت اعتراض به رأی هیأت موضوع قانون تکلیف می‌باشد.</p> <p>الف) دو ماه از تاریخ انتشار در آگهی (ب) دو ماه از تاریخ صدور</p> <p>ج) یک ماه از تاریخ انتشار در آگهی (د) یک ماه از تاریخ صدور</p> <p>سوال ۲- مهلت طرح دعوی در خصوص ابطال رأی هیأت می‌باشد.</p> <p>الف) یک ماه از تاریخ اعلام اعتراض به ثبت</p> <p>ب) دو ماه از تاریخ اعلام اعتراض به ثبت</p> <p>ج) یک ماه از تاریخ نشر در آگهی</p> <p>د) دو ماه از تاریخ نشر در آگهی</p> <p>سؤال ۱- گزینه الف صحیح است. سؤال ۲- گزینه الف صحیح است.</p> <p>ماده ۴- در صورتی که تشخیص حدود واقعی ملک با اشکال مواجه شود به طوری که نقشه برداری از کل ملک امکان پذیر نباشد، کارشناس یا هیأت کارشناسان موظفانند محدوده‌ای که از چهار طرف به وسیله خیابان یا رودخانه یا جاده و نظایر آن‌ها یا هرگونه عوارض طبیعی مشخص، از سایر قسمت‌های ملک جدا باشد بر مبنای استاندارد حدنگاری (کاداستر)، نقشه برداری کنند 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 غیر قابل تغییر محل، مشخص و مراتب را به‌طور مستدل صورت مجلس نمایند. در این صورت، نقشه کلی ملک ضرورت ندارد.</p> <p>ماده ۵- هیأت در صورت احراز تصرفات مالکانه و بلامنازع متقاضی موضوع بند (ت) ماده (۱) این قانون، پس از کارشناسی و تهیه نقشه کلی ملک و انعکاس قطعه مورد تصرف در آن، مبادرت به صدور رأی می‌نماید.</p> <p>نکته: ماده مذکور در خصوص وضعیتی است که امکان نقشه برداری از تمامی ملک مورد استعدا وجود نداشته باشد.</p> <p>ماده ۶- تفکیک و افراز اراضی کشاورزی و باغات و صدور سند مالکیت برای آن‌ها با رعایت قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام بلامانع است.</p> <p>تبصره ۱- صدور سند تفکیکی آن دسته از اراضی کشاورزی اعم از نسق و باغ که مساحت آن‌ها زیر حدنصاب‌های مندرج مذکور بوده لکن به دلیل محاط شدن به معابر عمومی موجود یا اراضی دولتی و ملی و یا اراضی دارای سند تفکیکی؛ امکان صدور سند مشاعی برای آنها وجود ندارد، بلامانع است.</p> <p>تبصره ۲- تفکیک و افراز نسق‌های زراعی و باغات مشمول «قانون مربوط به اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۳۹/۲/۲۶ و اصلاحات بعدی آن» و اراضی مشمول قانون واگذاری زمین‌های بایر و دایر که بعد از انقلاب به صورت کشت موقت در اختیار کشاورزان قرار گرفته است مصوب ۱۳۶۵/۸/۸ و اصلاحات بعدی آن فقط به میزان نسق اولیه یا سند بیع شرط، مجاز است و صدور سند تفکیکی برای صاحب نسق اولیه یا سند بیع شرط یا خریداران از آن‌ها به میزان نسق اولیه یا سند بیع شرط، بلامانع می‌باشد.</p>

اصلاحیه	صفحه
<p>تبصره ۳- صدور سند رسمی برای اعیانی‌های احداث شده در اراضی کشاورزی و باغات با رعایت قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاح بعدی آن بلامانع است. در صورت وجود اعیانی غیرمجاز، صدور سند عرصه بدون درج اعیانی منعی ندارد.</p> <p>تبصره ۴- صدور سند مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغات در صورتی که میزان تصرفات متقاضی ثبت، بیش از نسق زراعی یا باغی باشد، چنانچه معارضی وجود نداشته باشد با رأی هیأت بلامانع است.</p> <p>نکته: هیأت موضوع قانون تعیین تکلیف مکلف است در جریان رسیدگی، کلیه قوانین مرتبط با ماده مذکور از قرار: الف- قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام ب- قانون مربوط به اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۳۹/۲/۲۶ و اصلاحات بعدی آن ج- قانون واگذاری زمین‌های بایر و دایر که پس از انقلاب به صورت کشت موقت در اختیار کشاورزان قرار گرفته مصوب ۱۳۶۵/۸/۸ و اصلاحات بعدی آن در قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاحات بعدی آن</p> <p>ماده ۷- در مناطقی که مالک عرصه و اعیان یکی نباشد و مورد معامله، اعیان ملک باشد، چنانچه مالک عرصه در هیأت حاضر و مالکیت متقاضی اعیان را نسبت به عرصه تأیید نماید، هیأت به درخواست وی رسیدگی و با احراز تصرفات مالکانه متقاضی اعیانی، رأی به صدور سند مالکیت عرصه و اعیان می‌دهد. در صورت عدم مراجعه مالک یا عدم تأیید مدارک ارائه شده، هیأت با حفظ حقوق مالک عرصه، رأی به صدور سند مالکیت اعیان برای مالک یا مالکان می‌دهد و مراتب را به اداره ثبت محل جهت صدور سند اعلام می‌نماید.</p> <p>تبصره- صدور سند تفکیکی برای آپارتمان‌های مشمول این ماده براساس «قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶ و اصلاحات بعدی آن» صورت می‌گیرد.</p> <p>نکته ۱: رجوع شود به قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶</p> <p>نکته ۲: حقوق مالکان واحدهای آپارتمانی در قسمت‌های اشتراکی، غیر قابل تفکیک می‌باشد و در صورت انتقال قسمت اختصاصی به همراه وی و به نحو قهری منتقل خواهد شد. (ماده ۳ قانون تملک آپارتمان‌ها)</p> <p>ماده ۸- در صورتی که سند مورد تقاضا، اراضی کشاورزی و نسق زراعی و باغ باشد، هیأت باید با توجه به محل وقوع اراضی حسب مورد، نظر وزارتخانه‌های راه و شهرسازی یا جهاد کشاورزی را استعلام نماید. مراجع مذکور مکلف‌اند 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 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 هیأت‌های رسیدگی به تخلفات اداری محکوم می‌شود. در صورت تکرار، متخلف یا متخلفین به انفسال دائم از خدمات دولتی محکوم می‌گردند.</p>	

صفحه	اصلاحیه
	<p>تبصره ۱- سازمان حفاظت محیط زیست موظف است نقشه مناطق چهارگانه موضوع قانون محیط زیست را با مختصات جغرافیایی تهیه نماید و در اختیار واحدهای ثبتی کشور قرار دهد.</p> <p>تبصره ۲- در صورتی که اراضی مشمول این ماده در حریم شهرها واقع شده باشد، هیأت مکلف است نظر هر دو وزارتخانه راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی را استعلام نماید.</p> <p>ماده ۹- در صورتی که تمام یا بخشی از اعیان در اراضی موقوفه احداث شده باشد، هیأت با موافقت متولی و اطلاع اداره اوقاف محل و رعایت مفاد وقفنامه و چنانچه متولی منصوص نداشته باشد با موافقت اداره اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و مصلحت موقوف علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات به موضوع رسیدگی و پس از تعیین اجرت عرصه و حقوق موقوفه که حداکثر ظرف دو ماه توسط اداره مذکور صورت می‌گیرد، به صدور رأی اقدام می‌کند.</p> <p>تبصره- در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت دو ماهه یا ارسال پاسخ خلاف واقع، متخلف به انفسال موقت از خدمت دولتی به مدت سه ماه تا یک سال محکوم و در صورت تکرار، به انفسال دائم از خدمات دولتی محکوم می‌شود.</p> <p>نکته ۱: اراضی موقوفه غیر قابل انتقال است و هرگونه توافق در خصوص انتقال آن بلااثر است مگر در موارد خاص (موضوع ماده ۸۹ قانون مدنی) لذا با عنایت به عموماًت قانون مدنی و همچنین قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه مصوب سال ۱۳۷۱ نقل و انتقالات مال موقوفه باطل می‌باشد.</p> <p>نکته ۲: در خصوص اراضی موقوفه، صرفاً اسناد اعیان صادر می‌گردد که شرایط صدور در ماده ۹ صدرالاشاره بیان گردید.</p> <p>ماده ۱۰- در مورد متصرفین اراضی مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی، هیأت باید نماینده تام‌الاختیار دستگاه صاحب زمین را دعوت یا نظر آن دستگاه را استعلام نماید. در صورت ابلاغ دعوتنامه و عدم معرفی نماینده یا عدم اعلام پاسخ ظرف دو ماه، متخلف یا متخلفین به انفسال موقت از خدمت به مدت سه ماه تا یک سال توسط هیأت‌های رسیدگی به تخلفات اداری یا مراجع انضباطی مربوط محکوم می‌شوند. در صورت تکرار، متخلف یا متخلفین به انفسال دائم محکوم می‌گردند.</p> <p>تبصره - شهرداری‌ها می‌توانند تنها درباره اموال اختصاصی خود با انتقال ملک به متصرف موافقت نمایند.</p> <p>نکته: در خصوص فهرست مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی رجوع شود به قانون فهرست نهادها و مؤسسات عمومی غیردولتی مصوب ۱۳۷۳</p> <p>ماده ۱۱- عدم ارسال پاسخ از سوی مراجع مذکور در مواد (۸) و (۱۰) و تبصره ماده (۹) مانع رسیدگی هیأت نمی‌باشد.</p> <p>ماده ۱۲- مراجع مذکور در مواد (۹) و (۱۰) این قانون پس از ابلاغ رأی قطعی هیأت و به ترتیب پرداخت اجرت زمین و یا بهای آن از سوی متقاضی، مکلف‌اند ظرف دو ماه نماینده خود را جهت امضای سند انتقال معرفی نمایند. در غیر این صورت، اداره ثبت محل پس از اطمینان از پرداخت اجرت زمین یا تودیع بهای آن به تنظیم سند انتقال اقدام می‌نماید.</p> <p>ماده ۱۳- هرگاه در مورد قسمتی از ملک مورد درخواست متقاضی، قبلاً اظهارنامه ثبتی پذیرفته نشده یا تقدیم نشده باشد، هیأت به موضوع رسیدگی و نظر خود را جهت تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود، به واحد ثبتی ابلاغ می‌کند. واحد ثبتی مکلف است پس از تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود، مراتب را در اولین آگهی نوبتی و تحدید حدود به صورت هم‌زمان به اطلاع عموم برساند.</p>

صفحه	اصلاحیه
	<p>تبصره - چنانچه ملک در جریان ثبت باشد و سابقهٔ تحدید حدود نداشته باشد، واحد ثبتی آگهی تحدید حدود را به صورت اختصاصی منتشر می کند.</p> <p>نکته ۱: املاکی که اظهارنامه ثبتی درخصوص آن‌ها تقدیم نشده باشد اموال مجهول‌المالک نامیده می شوند. از زمان انتشار آگهی ماده ۱۰ نسبت به ملکی که اظهارنامه داده نشود به مدت ده سال، آن ملک متعلق به دولت بوده و مدعی‌العموم تقاضای ثبت آن را داده و ملک در دفتر اموال مجهول‌المالک ثبت می گردد.</p> <p>نکته ۲: با توجه به آنکه مورد تقاضای صدور سند مالکیت باید جز از اراضی باشد که دارای سابقه ثبت باشند و توجهاً به آن که تنظیم اظهارنامه درخصوص اراضی فاقد سابقه ضروری است. این ماده به شرح تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود می پردازد.</p> <p>سوال - چنانچه ملک در جریان ثبت فاقد سابقه تحدید حدود باشد، واحد ثبتی چه اقدامی انجام خواهد داد؟</p> <p>الف) نسبت به رد تقاضای متقاضی با پاسخ منفی هیأت اقدام خواهد نمود.</p> <p>ب) متقاضی را جهت اخذ حکم قطعی مالکیت مراجعه به محکمه ارشاد می نماید.</p> <p>ج) مبادرت به انتشار آگهی تحدید حدود اختصاص می نماید.</p> <p>د) با توجه به فقدان سابقه ثبت و پس از یقین درخصوص عدم سابقه ثبتی جریان ثبتی ملک مورد تقاضا ادامه می یابد.</p> <p>پاسخ - گزینه ج صحیح است.</p> <p>ماده ۱۴ - در صورتی که ملک قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد و طبق مقررات این قانون و به موجب رأی هیأت، دستور صدور سند مالکیت به نام متصرف صادر گردیده باشد، پس از انتشار آگهی موضوع ماده (۳) این قانون مراتب در ستون ملاحظات دفتر املاک قید و در دفتر املاک جاری به نام متصرف ثبت می شود.</p> <p>ماده ۱۵ - به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اجازه داده می شود چنانچه متصرفین در یک پلاک چند نفر باشند با دریافت هزینه کارشناسی و انتخاب هیأتی از کارشناسان ثبتی، حدود کلی پلاک را نقشه برداری و تصرفات اشخاص را به تفکیک با ذکر تاریخ تصرف و قدمت بنا و اعیان تعیین و دستور رسیدگی را حسب مورد با انطباق آن با موارد فوق صادر نماید. نحوه تعیین کارشناس یا هیأت کارشناسی و هزینه های متعلقه و ارجاع کار و سایر موارد به موجب آیین نامه اجرایی این قانون تعیین می شود.</p> <p>تبصره ۱ - رسیدگی به پرونده افراد متقاضی به ترتیب نوبت آنان است.</p> <p>تبصره ۲ - در هر مورد که به منظور اجرای این ماده نیاز به تفکیک یا افراز ملک باشد، واحدهای ثبتی مکلفاند حسب مورد از اداره راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی استعلام و با رعایت نظر دستگاه مذکور اقدام نمایند.</p> <p>ماده ۱۶ - برای املاکی که در اجرای مقررات ماده (۱۴۷) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک در موعد مقرر پرونده تشکیل شده و تاکنون منجر به صدور رأی و یا قرار بایگانی نشده است، رسیدگی به پرونده یاد شده مطابق مقررات این قانون به عمل می آید.</p> <p>ماده ۱۷ - از متقاضیان موضوع این قانون به هنگام صدور سند مالکیت، علاوه بر بهای دفترچه مالکیت، تعرفه سند و معادل پنج درصد (۵٪) بر مبنای ارزش منطقه ای ملک و در نقاطی که ارزش منطقه ای معین نشده بر مبنای برگ ارزیابی که براساس قیمت منطقه ای املاک مشابه تعیین می شود، اخذ و به حساب خزانه داری کل کشور واریز می شود.</p> <p>تبصره ۱ - چنانچه ملک مورد تقاضا مسبوق به صدور سند مالکیت اولیه نباشد، علاوه بر مبلغ فوق باید مابه التفاوت هزینه ثبتی (بقایای ثبتی) متعلقه نیز طبق مقررات، اخذ و به حساب مربوط واریز گردد.</p>

اصلاحیه	صفحه
تبصره ۲- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به منظور ایجاد زیرساخت لازم و پرداخت حق الزحمه اعضای هیأت برای هر پرونده پنج درصد (۵٪) بر مبنای ارزش منطقه‌ای از متقاضی اخذ می‌نماید. درآمد حاصل از اجرای این تبصره به خزانه واریز و صددرصد (۱۰۰٪) آن جهت اجرای این تبصره در اختیار سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار می‌گیرد. میزان حق الزحمه اعضای هیأت و کارشناسان رسمی و نحوه هزینه‌کرد ایجاد زیرساخت‌های لازم به موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف سه ماه توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارت دادگستری تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد. سوال- از مستدعیان صدور سند مالکیت چند درصد ارزش منطقه‌ای ملک اخذ می‌گردد؟ الف) ۵٪ ب) ۱۰٪ ج) ۱۵٪ د) ۲۰٪ پاسخ- گزینه الف صحیح است.	
ماده ۱۸- ترتیب تشکیل جلسات و نحوه رسیدگی هیأت‌ها و کارشناسان مطابق آیین‌نامه‌ای است که توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارت دادگستری تهیه می‌شود و حداکثر ظرف سه ماه پس از لازم‌الاجراء شدن این قانون به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.	
عبارت زیر به‌عنوان نکته ۱ ذیل ماده ۱۴۸ اضافه می‌گردد: قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی جایگزین ماده مذکور گردید.	۱۱۴
عبارت زیر به‌عنوان نکته ۲ ذیل ماده ۱۴۸ اضافه می‌گردد: رجوع شود به ماده ۱۶ قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی	۱۱۴
ماده ۱۰۴ مکرر پاراگراف دوم خط اول کلمه وقف حذف و کلمه «وقت» جایگزین شود.	۱۵۸
عبارت زیر به‌عنوان نکته ۱۷ ذیل ماده ۱ اضافه می‌گردد: چنانچه افراز ملک مشاع، مستلزم اصلاح مشخصات آن باشد چون اصلاح موصوف باید با حضور و موافقت تمامی مالکین مشاع صورت پذیرد بنابراین قبل از حصول این نتیجه اداره ثبت صالح به افراز چنین ملکی نیست (دعای و اعتراضات ثبتی مربوط به املاک- مصطفی اصغرزاده بناب)	۱۸۰
عبارت زیر به‌عنوان نکته ۱۸ ذیل ماده ۱ اضافه می‌گردد: چنانچه قسمتی از ملک مشاعی به ثبت رسیده و باقی‌مانده آن مجهول‌المالک باشد محاکم دادگستری صالح به رسیدگی هستند.	۱۸۰
عبارت زیر ادامه نکته ۱ ماده ۲ اضافه می‌گردد: رای دادگاه مبنی بر تأیید یا رد تصمیم واحد ثبتی برای اداره ثبت لازم‌الاتباع می‌باشد.	۱۸۳
عبارت زیر به‌عنوان نکته ۱ ذیل ماده ۹ اضافه می‌گردد: در این خصوص خواهان باید گواهی عدم وصول اعتراض به تصمیم واحد ثبتی و قطعیت این تصمیم را از اداره ثبت اخذ و به انضمام دادخواست خود، تقدیم دادگاه نماید.	۱۸۸
عبارت زیر به‌عنوان نکته ۴ ذیل ماده ۳ اضافه می‌گردد: تغییر دفتریار از یک دفتر به دفتر دیگر با موافقت هر دو سردفتر و تصویب سازمان ثبت جایز است.	۱۹۲
عبارت زیر به‌عنوان نکته ۵ ذیل ماده ۳ اضافه می‌گردد: در صورت نبود دفتریار واجد شرایط، دفترخانه موقتاً تعطیل و به‌موجب آیین‌نامه عمل خواهد شد.	۱۹۲
عبارت زیر به‌عنوان نکته ۱ ذیل ماده ۱۱ اضافه می‌گردد:	۱۹۶

صفحه	اصلاحیه
	ماده ۱۰ بازنشتگی اختیاری و ماده ۱۱ بازنشتگی اجباری سردفتر و دفتریار اول را تبیین می کنند.
۲۰۲	عبارات زیر به ترتیب به عنوان نکته ذیل ماده ۲۰ اضافه می گردد: نکته ۶- مطابق ماده ۱ قانون ثبت و مواد ۱۹ و ۲۰ قانون دفاتر اسناد رسمی و ماده ۱۱ آیین نامه اصلاحی قانون ثبت یکی از دفاتری که هر دفترخانه باید داشته باشد دفتر گواهی امضاء است. نکته ۷- گواهی اثر انگشت افراد بی سواد به منزله گواهی امضاء است (قسمت ج از بند ۸۸ مجموعه بخش نامه های ثبتی) نکته ۸- در اجرای مقررات ماده ۷ قانون جامع حدنگار (کاداستر) و مواد ۵ و ۱۱ آیین نامه اجرایی این قانون مبنی بر ایجاد دفاتر الکترونیک موضوع قانون ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی از تاریخ ۹۵/۶/۱۰، سردفتر مکلف است در محل دفترخانه و هم زمان با اخذ امضای هر یک از اصحاب سند در نسخه پشتیبان، اثر انگشت سبابه دست آن ها را صرفاً از طریق امکانات سامانه در دفتر املاک اخذ و ثبت نماید. نکته ۹- تنظیم سند برای شخص فاقد هر دو دست و هر دو پا با استفاده از مهر مشارالیه با حضور و امضای دو نفر معتمد که گواه امر باشند اشکالی ندارد. (بخش نامه شماره ۴۵۵/۳۴ مورخ ۸۳/۸/۱۶ اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت اسناد و املاک)
۲۰۸	عبارات زیر به عنوان نکته ذیل ماده ۳۰ اضافه می گردد: نکته ۵- طبق ماده ۲۲ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ تنظیم و ثبت معاملاتی که از طرف قیمین و صغار و محجورین نسبت به اموال آن ها در دفاتر واقع می شود بدون اجازه کتبی مدعی العموم محل ممنوع است. نکته ۶- در مورد معاملات با شرط وکالت خارج باید شرط مزبور در همان سند قید شود و تنظیم سند شرطنامه جداگانه طبق ماده ۲۷ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی ممنوع است. نکته ۷- در کلیه اسناد معاملات املاک باید شماره پلاک و حدود و فواصل ملک قید گردد. (ماده ۳۲ آیین نامه قانون دفاتر) نکته ۸- در مورد معاملات وراثت متوفی نسبت به اموال مورثی، وقتی می توان سند معامله تنظیم را تنظیم و ثبت نمود که گواهی انحصار وراثت ارائه شود و بین آن ها در سهم الارث توافق باشد. (ماده ۴۰ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷)
۲۰۹	عبارت زیر به عنوان نکته ذیل ماده ۳۲ اضافه می گردد: مسئولیت انتظامی عبارت است از مسئولیت ناشی از تخلف اداری و مشمول جنبه جزایی نمی شود.
۲۱۰	عبارت زیر به عنوان نکته ذیل ماده ۳۳ اضافه می گردد: در صورتی که وقوع تخلف به نظر اداره کل امور اسناد و سردفتران محرز باشد، پرونده در تهران نزد دادستان انتظامی و در استان ها نزد کسی که وظایف دادستان انتظامی (معمولاً دادیاران جانشین) را در محل انجام می دهد، ارسال می گردد.
۲۱۰	عبارت زیر به عنوان نکته ۲ ذیل ماده ۳۴ اضافه می گردد: بر اساس بند ۱۹۸ مجموعه بخش نامه های ثبتی «رؤسای هر حوزه ثبتی مکلف اند دفاتر ازدواج و طلاق مقر اداره را اعم از اسناد رسمی و ازدواج و طلاق، اقلاً ماهی یک بار و دفاتر خارج از مقر اداره را حداقل هر ۶ ماه یک مرتبه شخصاً یا به وسیله بازپرس..... بازرسی نمایند.»
۲۱۳	عبارت زیر به عنوان نکته ۲ ذیل ماده ۳۸ اضافه می گردد: در خصوص تخلفات انتظامی سردفتران به ماده ۲۹ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ مراجعه کنید.
۲۱۵	عبارت زیر به عنوان نکته ۵ ذیل ماده ۴۲ اضافه می گردد:

اصلاحیه	صفحه
اجازه تجدید فعالیت دفترخانه‌ای که به علت انفسال دائم سردفتر تعطیل شده در حکم تأسیس دفترخانه جدید خواهد بود، صدور ابلاغ اجازه اشتغال مجدد سردفتر یا دفتریار مفصل موقوف به تصفیه حساب بدهی‌های مسلم ناشی از فعل او است.	
عبارت زیر به‌عنوان نکته ۳ ذیل ماده ۱۴ اضافه می‌گردد: محل دفتر اسناد رسمی، مکان تنظیم سند رسمی است مگر اینکه استثنائات ماده ۱۴ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی محقق گردد.	۲۳۶
عبارت زیر به‌عنوان نکته ۳ ذیل ماده ۵ اضافه می‌گردد: طبق ماده ۵۰ آیین‌نامه قانون دفتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ و تبصره ۲ ماده ۵ آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی ورقه اجراییه را فقط نسبت به موضوعاتی می‌توان صادر کرد که در سند منجزاً قید شده باشد، بنابراین نسبت به موضوعات غیرمنجز و مشروط و معلق نمی‌توان اجراییه صادر کرد و باید برای اثبات تحقق شرط در دادگاه صلاحیت‌دار اقامه دعوی نمود.	۲۸۹
عبارت زیر به‌عنوان نکته ۲ ذیل ماده ۳۶ اضافه می‌گردد: طبق بند ۲۲۲ مجموعه بخش‌نامه‌های ثبتی و بخش‌نامه شماره ۲۰۴۱-۶۶/۹/۱۷ در مواردی که اجراییه علیه متعهد سند لازم‌الاجرا صادر می‌شود در صورتی که از طرف نام‌برده یا قائم‌مقام وی مالی معرفی نشود یا دسترسی به اموال آن‌ها نباشد، متعهدله می‌تواند تقاضای ممنوع‌الخروجی متعهد از اداره اجرا بنماید، در این صورت با توجه به ماده ۱۷ قانون گذرنامه مصوب ۱۳۵۱ اقدامات لازم از طریق اداره گذرنامه جهت ممنوع‌الخروج نمودن متعهد صورت می‌گیرد و فقط پس از اجرای مفاد سند یا رضایت کتبی متعهدله امکان رفع ممنوعیت وجود دارد. مع‌الوصف چنانچه شخص ممنوع‌الخروج بنا به ضرورت بخواهد از کشور خارج شود، این درخواست فقط یک‌بار و برای مسافرت به مدت حداکثر ۶ ماه مشروط به اینکه خود یا اشخاص ثالث ملکی را جهت تضمین مراجعت مدیون به کشور معرفی نمایند، پذیرفته می‌شود. در صورتی که ملک مذکور در رهن یا بازداشت نباشد پس از ارزیابی توسط کارشناس رسمی و قطعیت آن بازداشت تا در صورت عدم مراجعت مدیون بدون رعایت مستثنیات دین، مزایده و مطالبات بستانکار و هزینه‌های اجرایی از محل آن وصول شود.	۲۹۹
عبارات زیر به‌عنوان نکته ذیل ماده ۱۱۲ اضافه می‌گردد: نکته ۲- با توجه به ماده ۷۸۷ ق.م. عقد رهن نسبت به رهن لازم و نسبت به مرتهن جایز است و براساس همین اختیار برای مرتهن است که او می‌تواند تا زمانی که دین بر ذمه رهن باقی است از رهن اعراض نماید. این موضوع در تبصره ۶ ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱ در خصوص معاملات رهنی، پیش‌بینی شده بود. طبق تبصره ۶ مذکور در مورد معاملات رهنی بستانکار می‌توانست از رهن اعراض نماید که در این صورت مورد رهن آزاد و عملیات اجرایی براساس اسناد ذمه ادامه می‌یافت. در ماده ۳۴ اصلاحی جدید (تبصره ۲) تعیین تکلیف در خصوص اعراض از رهن، به آیین‌نامه محول گردیده و مواد ۱۱۲ و ۱۱۳ آیین‌نامه اجرا به این موضوع اختصاص یافته است. طبق مواد مذکور، اگر اعراض از رهن قبل از صدور اجراییه باشد، در دفترخانه تنظیم‌کننده سند به‌عمل می‌آید و مراتب در ملاحظات ثبت سند مربوطه قید و به امضای مرتهن می‌رسد و اطلاع‌نامه فسخ نیز به اداره ثبت ارسال می‌شود. در این صورت، صدور اجراییه با توضیح موضوع اعراض از رهن خواهد بود و اگر اعراض از رهن پس از صدور اجراییه باشد، با اعلام کتبی موضوع از طرف مرتهن به اداره اجرا به‌عمل می‌آید. در این صورت نیز پس از احراز صحت انتساب تقاضانامه به مرتهن توسط رئیس اجرا، موضوع به متعهد ابلاغ شده و به دفترخانه نیز جهت	۳۱۸

صفحه	اصلاحیه
	<p>قید موضوع در ستون ملاحظات ثبت مربوطه و صدور اطلاع نامه فسخ (فک رهن) اطلاع داده می‌شود و در هر صورت، عملیات اجرایی برابر مقررات اسناد ذمه‌ای خواهد بود.</p> <p>نکته ۳- طبق تبصره ماده ۱۱۲ مذکور حق اعراض از رهن با تنظیم صورت‌مجلس مزایده از مرتبه ساقط می‌شود. لازم به ذکر است مفاد تبصره مذکور اطلاق صدر ماده را که مقرر داشته مرتبه می‌تواند مادام که دین بر ذمه رهن باقی است از رهنه اعراض نماید، تخصیص زده و آن را مقید تا زمان تنظیم صورت‌مجلس مزایده نموده است.</p> <p>نکته ۴- در مواردی که موعد سند مقتضی نشده باشد، مورد رهن آزاد و حق عینی بستانکار به حق ذمی تبدیل می‌شود و مطالبه وجه و صدور اجراییه برای وصول آن موکول به انقضای مدت مذکور در سند معامله خواهد بود. (ماده ۱۳ آیین‌نامه اجرا)</p> <p>نکته ۵- هرگاه مازاد مورد وثیقه به نفع غیر بازداشت باشد، در صورت اعراض از رهن، بازداشت مازاد به اصل تبدیل می‌شود. (ماده ۱۳ آیین‌نامه اجرا) (برگرفته از مقاله نحوه اجرای مفاد اسناد رسمی - مقالات کانون سردفتران - جنت خداداد)</p>
۳۱۹	<p>ماده ۱۱۳ اضافه می‌گردد:</p> <p>هرگاه اعراض از رهن در حین عملیات اجرایی باشد، اجرا مکلف است مراتب را به دفتر تنظیم‌کننده سند اعلام کند در این مورد و نیز در موردی که اعراض در دفترخانه اسناد رسمی به عمل می‌آید، دفتر اسناد رسمی اطلاع‌نامه فسخ مربوطه را به اداره ثبت ارسال خواهد داشت. اگر موعد سند منقضی نشده باشد، به مجرد اعراض مورد رهن آزاد و حق عینی بستانکار به حق ذمی تبدیل می‌گردد و مطالبه وجه و صدور اجراییه برای وصول آن موکول به انقضای مدت مذکور در سند معامله خواهد بود. در مورد وراثت مدیون و نیز وقتی که رهن متعدد بوده و فک رهن و فسخ موکول به ادای تمام دین شده باشد، اعراض از رهن باید نسبت به تمام مرهون باشد و اعراض از رهن نسبت به سهم یک یا چند نفر از بدهکاران وقتی پذیرفته می‌شود که حق مطالبه دین بدهکارانی که از رهنه آن‌ها اعراض گردیده از سایر بدهکاران اسقاط شده باشد و هرگاه مازاد مرهونه به نفع غیر بازداشت شده باشد، در صورت اعراض از رهن بازداشت مازاد به بازداشت اصل تبدیل می‌گردد.</p>
۳۱۹	<p>ماده ۱۱۴ به همراه نکته اضافه می‌گردد:</p> <p>در صورتی که مازاد مال مورد وثیقه از طریق اجرای ثبت یا مراجع صالح قانونی دیگر بازداشت شود، به مجرد وصول دستور بازداشت باید مراتب در دفتر بازداشتی ثبت شود و بازداشت به مجرد ابلاغ به مدیون یا ثبت مفاد آن در دفتر بازداشتی تحقق خواهد یافت و هرگاه معامله‌ای که مازاد آن بازداشت شده فسخ شود، خودبه‌خود بازداشت مازاد به اصل تبدیل خواهد شد. در هر حال مفاد بازداشت باید بلافاصله به دفتر تنظیم‌کننده سند ابلاغ و دفتر مزبور مکلف است مفاد آن را در ملاحظات ثبت معامله قید کرده و اگر سند معامله به صدور اجراییه منتهی شده باشد، مراتب را به اجرای مربوط اعلام دارد.</p> <p>نکته: با توجه به اینکه با پرداخت بدهی سند وثیقه‌ای توسط هر یک از بازداشت‌کنندگان مازاد، سند فسخ و مورد معامله آزاد می‌گردد، نکات زیر باید قبل از پرداخت بدهی مورد توجه قرار گیرد:</p> <p>۱- اینکه مورد معامله تکافوی مجموع دو طلب و هزینه‌های قانونی را می‌نماید.</p> <p>۲- مورد معامله جزو مستثنیات دین نمی‌باشد.</p> <p>۳- منافع مورد معامله (حق سکنی) به بستانکار سند منتقل نگردیده باشد؛ چون در این صورت طبق بند ۶ ماده ۱۴۶ آیین‌نامه اجرا باید حق بستانکار اول تا پایان مدت سند رعایت گردد.</p>