

بِسْمِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## برگزیده‌ای از بخشنامه‌های ثبتی



گردآورندگان

رضا کریمی منفرد

سردفتر اسناد رسمی تهران

سعید سمایی

سردفتر اسناد رسمی شهر ری

انتشارات چتر دانش

سرشناسه	: کریمی منفرد، رضا، ۱۳۴۹ - گردآورنده
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: برگزیده‌ای از بخشنامه‌های ثبتی/گردآورندگان رضا کریمی منفرد، سعید سمایی.
مشخصات نشر	: تهران: چتر دانش، ۱۳۹۷.
مشخصات ظاهری	: ۲۷۸ ص:؛ ۵/۱۴×۵/۲۱ س.م.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۲۳۴-۶
وضعیت فهرست‌نویسی	: فیپا
موضوع	: ثبت -- ایران -- بخش‌نامه‌ها
موضوع	: Recording and registration -- Iran -- Circulars
موضوع	: ثبت -- ایران
موضوع	: Recording and registration -- Iran
موضوع	: دفترهای اسناد رسمی -- بخش‌نامه‌ها
موضوع	: Notaries -- Circulars
موضوع	: رویه قضایی -- ایران
موضوع	: Jurisprudence -- Iran
شناسه افزوده	: سما، سعید، ۱۳۵۲ - گردآورنده
رده بندی کنگره	: ۱۳۹۷ ۵۶/ک۴ ۵۶/ک۴ KMH
رده بندی دیویی	: ۳۴۶/۵۵۰ ۴۳۸
شماره کتابشناسی ملی	: ۵۳۳۸۹۷۴

نام کتاب	: برگزیده‌ای از بخشنامه‌های ثبتی
ناشر	: چتر دانش
گردآورندگان	: رضا کریمی منفرد- سعید سمایی
نوبت و سال چاپ	: دوم- ۱۴۰۱
شمارگان	: ۵۰۰
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۲۳۴-۶
قیمت	: ۱۵۰۰۰۰ تومان

فروشگاه مرکزی: تهران، میدان انقلاب، خ منبری جاوید(اردیبهشت شمالی)، پلاک ۸۸

تلفن مرکز پخش: ۶۶۴۹۲۳۲۷ - تلفن فروشگاه کتاب: ۶۶۴۰۲۳۵۳

پست الکترونیک: nashr.chatr@gmail.com

کلیه حقوق برای مؤلف و ناشر محفوظ است.

## سخن ناشر

رشته‌ی حقوق با تمام شاخه‌ها و گرایش‌هایش، به‌منزله‌ی یکی از پرطرفدارترین رشته‌های دانشگاهی کشور، تعداد فراوانی از دانشجویان علوم انسانی را به‌خود جلب کرده است؛ دانشجویانی که پس از تحصیل، وارد عرصه‌ی خدمت شده و در مناصب و جایگاه‌های گوناگون به ایفای وظیفه مشغول می‌شوند.

منابعی که در دانشکده‌های حقوق، مبنای کار قرار گرفته و تحصیل دانشجویان بر مدار آن‌ها قرار دارد، در واقع، مجموعه‌ی کتب و جزواتی هستند که طی سالیان متمادی چنان‌که باید تغییر نیافته و خود را با تحولات و نیازهای زمانه هماهنگ نکرده‌اند.

این، درحالی است که نیاز مبرم دانش‌پژوهان به مجموعه‌های پربار و سودمند، امری انکارناپذیر است. به‌این ترتیب، ضرورت تدوین کتب غنی و ارزشمند برای رفع نیازهای علمی دانشجویان رشته‌ی حقوق و نیز رشته‌های متأثر از آن، باید بیش از گذشته مورد توجه قرار گیرد؛ کتاب‌هایی که روزآمدی محتوای آنها از یک سو و تناسب آن‌ها با نیاز دانش‌پژوهان از سوی دیگر، مورد توجه و لحاظ ناشر و نویسنده، قرار گرفته باشد.

**مؤسسه‌ی آموزش عالی آزاد چتر دانش**، در مقام مؤسسه‌ای پیشگام در امر نشر کتب آموزشی روزآمد و غنی، توانسته است گام‌های مؤثری در همراهی با دانشجویان رشته‌ی حقوق بردارد. این مؤسسه افتخار دارد که با بهره‌مندی از تجربیات فراوان خود و با رصد دقیق نیازهای علمی دانشجویان، به تولید آثاری همت‌گمارد که مهم‌ترین دستاورد آن‌ها، تسهیل آموزش و تسریع یادگیری پژوهندگان باشد. انتشارات چتر دانش امیدوار است با ارائه‌ی خدمات درخشان، شایستگی‌های خود را در این حوزه‌ی علمی بیش از پیش به منصه‌ی ظهور برساند.

**فرزاد دانشور**

**مدیر مسئول انتشارات چتر دانش**

## مقدمه گردآوردگان

هرچند که قوانین و آیین‌نامه‌های متعددی در خصوص حقوق ثبت و دفاتر اسناد رسمی تدوین شده، گستردگی این شاخه از حقوق موجب گردیده است که بخشنامه‌ها و آراء وحدت رویه متعددی برای رفع نقص قوانین و آیین‌نامه‌ها و یا رفع ابهام توسط سازمان ثبت اسناد املاک و کانون سردفتران و دفترباران صادر گردد. با عنایت به گستردگی و منسوخ شدن و متروک ماندن تعداد کثیری از این بخشنامه‌ها و آراء بر آن شدیم که بخشنامه‌های کاربردی و مهم ثبت را گردآوری تا سهولت بیشتری برای دستیابی به منابع این رشته از حقوق برای دوستداران آن فراهم گردد. لذا در این مجموعه بخشنامه‌های مهم و کاربردی ثبتی ذکر شده است. سپس آراء وحدت رویه کانون سردفتران و دفترباران تحت عنوان «فراز» اشاره شده و در قسمت سوم تعدادی از آراء وحدت رویه دیوان عدالت اداری تحت عنوان «کد» اضافه گردیده است و به علت کاربردی بودن شماره و تاریخ آن‌ها و عنوان امضاءکنندگان حذف گردیده است.

لازم به ذکر است عناوین بند، فراز و کد توسط گردآوردگان فعلی و دیگران نام‌گذاری شده است و مبنایی از لحاظ قانونی و اداری نداشته است و صرفاً جهت سهولت در دسترسی به آن توسط گردآوردگان و سایر افراد در دیگر کتب انتخاب گردیده است.

سردفتر رضا کریمی منفرد - سردفتر سعید سمایی

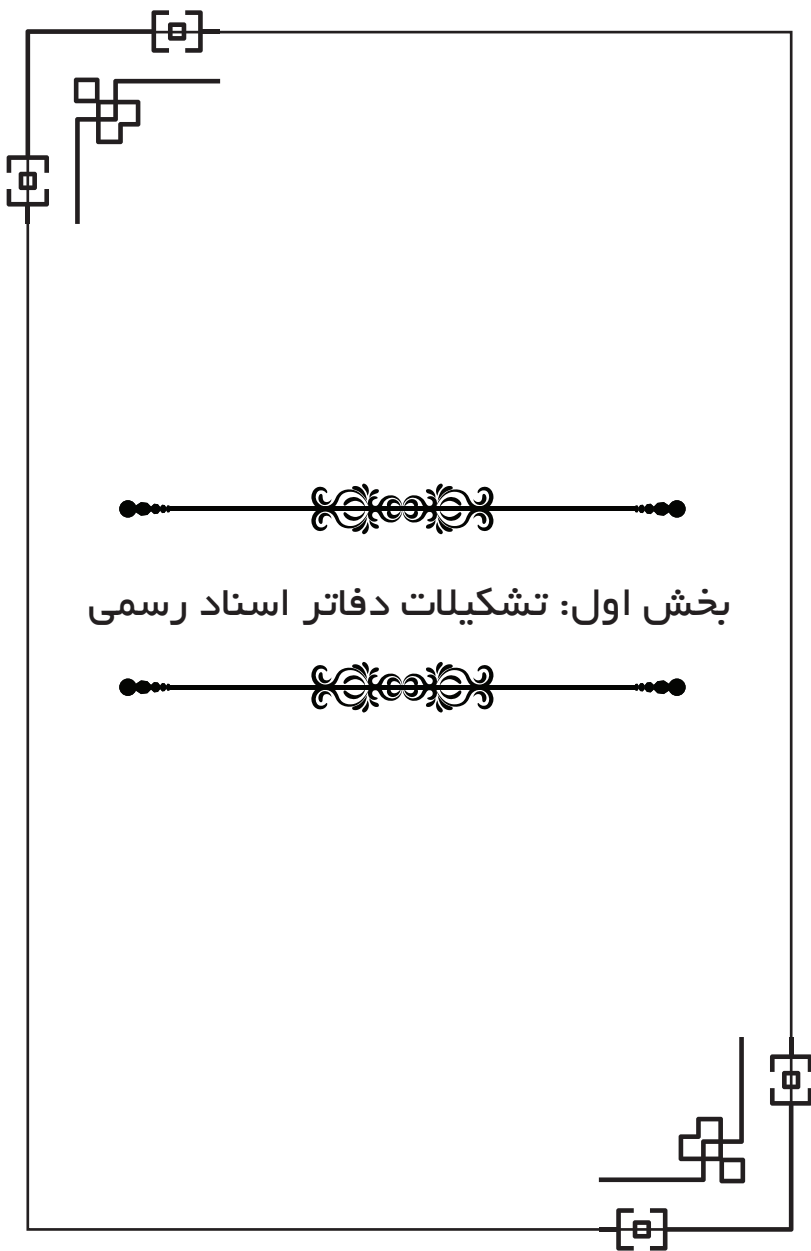
تهران

پاییز ۱۳۹۷ خورشیدی

## فهرست

- بخش اول: تشکیلات دفاتر اسناد رسمی.....۷
- بخش دوم: بخشنامه‌ها و آراء وحدت رویه کانون سردفتران..... ۱۷۳
- بخش سوم: گزیده‌ای از آرای هیئت عمومی دیوان عدالت اداری
- مرتبط با دفاتر اسناد رسمی.....۲۰۷
- منابع و مأخذ.....۲۴۱
- نمایه قوانین و مواد قانونی.....۲۶۲
- نمایه موضوعی.....۲۷۰









## مدت اعتبار ابلاغ سردفتری اسناد رسمی ازدواج و طلاق

بند ۱- پس از صدور ابلاغ سردفتری اسناد رسمی و ازدواج و طلاق باید سردفتر دفترخانه را حداکثر ظرف سه ماه تشکیل و شخص منتصب رسماً اشتغال به سمت خود پیدا کند؛ و الا در مورد دفاتر اسناد رسمی طبق ماده ۷۴ ابلاغ سردفتر کان لم یکن خواهد بود در صورتی که سردفتران ازدواج و طلاق نیز در مدت سه ماه دفترخانه را تشکیل ندهند، ثبت محل بایستی مراتب را جهت تعیین تکلیف سردفتر به سازمان ثبت گزارش دهند. بدیهی است اداره کل امور دفاتر اسناد رسمی به آخرین آدرس تعیین شده از طرف متقاضی به وسیله پست سفارشی به نام برده اخطار نماید، در مورد سران دفاتر ازدواج و طلاق نیز به ترتیب فوق عمل شود.

## مهر و تابلو مطابق مصوبه سازمان و ثبت قید نشانی دفاتر اسناد

### رسمی ازدواج و طلاق در اوراق رسمی در کلیه اوراق

بند ۲- مهر و تابلو دفاتر اسناد رسمی باید طبق نمونه مصوبه سازمان ثبت باشد سردفتران حق دخل و تصرف در آن را ندارند و در کلیه اوراق رسمی هر دفترخانه نشانی کامل دفترخانه و نام و نام خانوادگی سردفتر باید قید گردد.

پیرو بندهای ۲ و ۱۴۶ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهرماه ۱۳۶۵، نظر به اینکه بر طبق گزارش‌های واصله، بعضی از سردفتران اسناد رسمی و ازدواج و طلاق، از مهرهای ژلاتینی و یا مهرهایی که دارای تیترها و علائم مختلف است، استفاده می‌نمایند؛ لذا بدین وسیله مقرر می‌دارد که کلیه دفاتر مزبور منحصراً از یک مهر پرسی طبق نمونه تصویبی اداره کارپدازی سازمان ثبت که به دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق تحویل گردیده استفاده نمایند. همچنین ادارات ثبت مکلفند به تعداد دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق حوزه تابعه فوراً نسبت به درخواست مهرهای جدید و سپس اعاده مهرهای فعلی از طریق آن اداره کل اقدام نمایند. ضمناً حفظ و نگهداری مهرهای تحویلی به عهده سردفتران است و هرگونه اهمال در این رابطه موجب مسئولیت آنان خواهد بود. اقتضا دارد مراتب را به کلیه واحدهای ثبتی و دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق حوزه تابعه ابلاغ و در صورت تخلف نسبت به معرفی سردفتر مربوطه اقدام گردد.

### عدم ضرورت رعایت ۳۰۰ متر فاصله بین دفاتر

بند ۳- اغلب مشاهد می‌شود، ادارات ثبت، تعیین محل دفترخانه جدید، با انتقال دفترخانه به محل دیگر را موقوف به اخذ رضایت سردفتر مستقر در محل می‌نمایند. با عنایت به ماده ۴ قانون دفاتر اسناد رسمی و ماده ۳۰ آیین‌نامه اجرایی آن، محل دفترخانه باید با توجه به نیاز اهالی و وجود مجتمع‌های تجاری، اداری و مسکونی و با در نظر گرفتن تراکم جمعیت و افزایش حجم معاملات در نقاط مختلف تعیین گردد. بنابراین من بعد تشخیص استقرار دفترخانه در هر محل با ادارات ثبت مربوطه است که با در نظر گرفتن موارد مذکور به این امر مبادرت خواهند ورزید و رعایت ۳۰۰ متر فاصله مقیده در بند ۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی و اخذ رضایت سردفتر مستقر در محل ضرورتی ندارد.

### ممنوعیت دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق از تبلیغات

بند ۴- اقدامات تبلیغاتی از قبیل انتشار آگهی و غیره برای دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق مخالف شئون سردفتری و به‌طور کلی ممنوع است.

### لزوم محفظه مطمئن برای حفظ اسناد و دفاتر

بند ۵- دفاتر اسناد رسمی باید برای حفظ اسناد و دفاتر و وجوه محفظه مطمئنی داشته باشند.

### نحوه دریافت تضمین از سردفتران و دفتریاران

بند ۶- به‌منظور رعایت ماده ۱۷ قانون دفاتر اسناد رسمی و مواد ۹ و ۱۰ آیین‌نامه‌های همان قانون، لازم است سردفتران و دفتریاران وثیقه ملکی مفروز یا وجه نقد و یا ضمانت بانکی به میزان مقرر در بند ۲ ماده یک آیین‌نامه را معرفی نمایند، در صورت معرفی ضامن از طرف سردفتران و دفتریاران اعتبار ضامن زمانی محرز خواهد شد که مشارالیه نیز به همان ترتیب وثیقه نقدی یا ملکی معرفی نماید. لزوماً متذکر می‌شود که مفاد بند ۴ ماده ۹ آیین‌نامه باید در سند تنظیمی تصریح گردد.

### عدم تعیین مدت برای اسناد ضمانت نامه سردفتران و دفترباران

**بند ۷-** اسناد ضمانت نامه سردفتران و دفترباران را به طور مطلق تعیین و اعتبار آن را محدود به مدت معین نکرده موکول به فسخ سند وسیله مرجع صالح بنمایید به نحوی که مادام حساب دوران عمل سردفتر رسیدگی و تصویب نشده ضمانت قابل استفاده باشد و شامل موارد انتقال و کفالت و غیره نیز بشود و نیز هر وقت تقاضای انتقال سردفتری می شود یا دفترباری به طور موقت برای دفترباری دفتر دیگری پیشنهاد می شود که موقتاً در دو دفتر انجام وظیفه نماید باید ضمانت نامه او به موجب سند رسمی دیگری طبق همین دستور اخذ شود که دیگر اشکالی پیش نیاید.

### تضمین نامه بانکی سردفتران و دفترباران

**بند ۸-** اغلب مشاهده می شود که مدت اعتبار تضمین نامه های بانکی محدود به زمان معین گردیده است که پس از انقضای موعد تعیین شده از درجه اعتبار ساقط و در نتیجه ممکن است بعضی از سردفتران و دفترباران بدون داشتن تضمین ابواب جمعی مشغول به کار باشند. لذا در اجرای بند ۳ از ماده ۹ و ۱۰ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی رؤسای ادارات و واحدهای ثبتی موظفند قبل از انقضای مدت قید شده در تضمین نامه های بانکی به سردفتران و دفترباران مشمول با قید ضرب الاجل اخطار نمایند که نسبت به تمدید مدت تضمین یا تبدیل آن اقدام و همچنین موضوع را تا نتیجه کامل برابر مقررات مزبور پیگیری نمایند و ضمناً مراقبت کامل شود که این مطلب در ضمانت های بانکی همه وقت قید شود (در صورتی که در راس مدت مقرر وجه ضمانت نامه از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مطالبه نشود، بانک متعهد است که وجه مورد ضمانت را رأساً در پایان مدت مقرر در وجه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور پرداخت نماید)؛ لذا آقایان مدیران کل و رؤسای واحدهای ثبتی مراقبت و نظارت کامل در اجرای این بخشنامه بنمایند و نیز بررسی شود در صورتی که مدت تضمین نامه بانکی سردفتران و دفترباران تاکنون منقضی شده باید در تجدید آن فوراً اقدام و نتیجه را اعلام نمایند.

### تبدیل و تعویض اسناد تضمین سردفتران و دفترباران

بند ۹- نظر به اینکه سردفتران و دفترباران قبل از تصویب آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی تضمین سردفتری و یا دفترباری معرفی نموده و اکنون جهت تبدیل و یا تعویض آن تقاضای تبدیل یا ایداع وثیقه دیگری می‌نمایند، لازم است به کلیه واحدهای ثبتی اعلام گردد از این به بعد برابر ماده ۹ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و شقوق آن اقدام نمایند.

### فک رهن ضمانت‌نامه سردفتران و دفترباران

بند ۱۰- در مواردی که برخی از سردفتران و دفترباران برای فک رهن از ملکی که آن را در قبال وجه تضمینی سردفتری و دفترباری خود در ادارات ثبت به وثیقه گذارده‌اند چنانچه معادل وجه تضمینی را نقداً به صندوق ثبت تودیع نمایند، با توجه به بند پنجم ماده ۹ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴ تبدیل تضمین و فک رهن طبق مقررات مانعی نداشته و محتاج به اقدام دیگری نیست.

### عدم مجوز تغییر دفتربار

بند ۱۱- گرچه دفتربار به پیشنهاد سردفتر و در صورت تصویب سازمان انتخاب می‌گردد؛ ولی تغییر او در صورت بروز اختلاف به پیشنهاد سردفتر مجوزی ندارد بایستی به موضوع اختلاف رسیدگی و در صورت وقوع تخلف، متخلف تعقیب گردد.

### تحویل و تحول دفترخانه فی‌مابین سردفتران و دفتربازرسی

بند ۱۵- به‌منظور تسریع در کار سردفتران و دفترباران در مواقع استفاده از مرخصی، دستور فرمایند در کلیه مواردی که سردفتر و یا دفتربار تغییر نمی‌کند و یا معلق نمی‌شود صورت‌مجلس تحویل و تحول را خود سردفتران و دفترباران به شرحی که حاوی شماره آخرین سند تنظیمی و تعهد پرداخت هر نوع بدهی تا تاریخ تنظیم صورت‌مجلس باشد، تنظیم و یک نسخه آن را به این اداره کل ارسال دارند.

### الزام سردفتران و دفترباران به حضور منظم در محل دفترخانه

بند ۱۶- چون طبق ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴ سردفتران و دفترباران موظفند نسبت به تنظیم و ثبت اسناد مراجعین برابر مقررات اقدام و به استناد ماده ۱۹ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۱۷ (با اصلاحات بعدی) اسناد تنظیمی باید در یک جلسه تنظیم و به امضای اصحاب معامله و سردفتر و دفتربار برسد. بنابراین حضور منظم سردفتر و دفتربار و یا قائم‌مقام آن‌ها جز در ایام مرخصی و سایر معاذیر قانونی در دفترخانه الزامی بوده و عذر کارکنان دفترخانه در مورد عدم انجام کار مراجعین به بهانه نبودن سردفتر یا دفتربار مسموع نیست.

### درج نام و نام‌خانوادگی قبل از امضای نامه‌های اداری و اسناد

#### توسط سردفتر

بند ۱۸- سردفتران اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و همچنین دفترباران باید در هر مورد که نامه اداری- سند- رونوشت سند یا دفتر تحت تصدی خود را امضاء می‌نمایند قبل از امضا، نام و نام‌خانوادگی و سمت خود را ضمن تعیین تاریخ صریحاً و خوانا قید نموده سپس اقدام به امضا نمایند و در صورت تغییر نمونه امضا مراتب را فوراً به اداره ثبت مربوطه اطلاع دهند.

### ممنوعیت خروج سردفتران و دفترباران از حوزه مأموریت مگر با

#### کسب اجازه از ثبت محل حوزه خود

بند ۱۹- سردفتران اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفترباران حق ندارند در غیر ایام تعطیلات رسمی و مرخصی بدون کسب اجازه قبلی از ثبت محل از حوزه مأموریت خود خارج شوند.

### نحوه مرخصی و معذوریت سران دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و

#### طلاق و دفترباران جهت بیماری

بند ۲۰- در اجرای مقررات ماده ۱۵ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب سال ۱۳۵۴ در صورتی که مدت بیماری سران دفاتر

اسناد رسمی و ازدواج و طلاق یا دفتریاران بیش از یک ماه باشد، صدور ابلاغ مرخصی استعلاجی در تهران و مراکز استان‌ها تا تعیین هیئت پزشکی موکول به تأیید کمیسیون متشکله در پزشکی قانونی بوده و در شهرستان‌هایی که دارای بهداری بوده اخذ گواهی از بهداری و تأیید آن وسیله هیئت پزشکی قانونی در مرکز همان استان و در صورتی که محل اقامت عضو معذور فاقد بهداری باشد گواهی پزشک معالج با تأیید کمیسیون پزشکی قانونی مرکز استان معتبر خواهد بود.

### ادامه کار تا قبل از دریافت ابلاغ بازنشستگی

**بند ۲۱-** نظر به تبصره ماده ۱۱ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۲۵ تیرماه ۱۳۵۴ مادام که حکم بازنشستگی صادر و به سردفتر یا دفتریار ابلاغ نشده است، باید به کار خود ادامه دهد.

### استعفاء سردفتران و دفتریاران به نفع دیگری موثر نیست

**بند ۲۲-** استعفاء سردفتران و دفتریاران به نفع دیگری فقط در نفس استعفاء مؤثر است.

**عدم استفاده از شماره دفاتری که تعطیل شده برای دفاتری که منتقل می‌شوند و استفاده از شماره آن‌ها براساس ماده ۳ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی**

**بند ۲۳-** چون برابر ماده ۵ قانون دفاتر اسناد رسمی کانون سردفتران و دفتریاران اجازه تجدید فعالیت دفترخانه‌ای که به علت انفصال سردفتر تعطیل شده در حکم تأسیس دفترخانه جدید خواهد بود و همچنین است در مورد بازنشستگی و فوت سردفتر که پس از انقضای مدت‌های مقرر در ماده ۶۹ این قانون در حال تعطیل باقی بماند بنابراین انتخاب سردفتر برای این نوع دفترخانه‌ها نیز باید براساس ماده ۳ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی صورت گیرد، لذا به واحدهای ثبتی ابلاغ نماید از پیشنهاد هر نوع نقل و انتقال سردفتر از محلی به محل دیگر در موارد مذکور خودداری نمایند و چنانچه سردفتری مایل و مصر به انتقال از شهری به شهر دیگر باشد، مقتضی است امکان استفاده از ماده ۳ آیین‌نامه قانون سردفتران و دفتریاران را به ایشان فرمایند.

### استفاده از شماره دفاتر منحلّه برای دفاتر جدید تاسیس

بند ۲۴- مادام که شماره دفاتر منحلّه و یا دفاتر متعلق به سردفتران متوفی باقیست باید از دادن شماره جدید خودداری و کفالت دفاتر مزبور به ترتیب به سردفتران جدید پیشنهاد شود.

### نحوه ابلاغ دادنامه انتظامی به سردفتر و دادستان انتظامی

بند ۲۵- اکثراً مشاهده می شود دادنامه هایی که به استناد ماده ۴۲ قانون دفاتر اسناد رسمی از دادگاه های بدوی انتظامی سردفتران و دفتریاران صادر می شود، به دادستان انتظامی ابلاغ نمی گردد لزوماً یادآور می گردد که دادنامه های مذکور بایستی به سردفتر و دادستان انتظامی در تهران و جانشین دادستان انتظامی در استان ها ابلاغ تا چنانچه مورد اعتراض قرار گیرد، سابقه برای رسیدگی به دادگاه تجدید نظر انتظامی سردفتران و دفتریاران فرستاده شود.

### ابلاغ کیفر خواست و دادنامه سردفتران و دفتریاران بر اساس

#### آیین دادرسی مدنی

بند ۲۶- ابلاغ کیفرخواست و دادنامه های صادره از دادسرا و دادگاه های بدوی و تجدیدنظر انتظامی سردفتران و دادگاه اداری سازمان ثبت باید با رعایت قانون آیین دادرسی مدنی به عمل آید.

### ارسال پاسخ به سؤالات مقامات و ثبت تایک هفته

بند ۲۷- دفاتر اسناد رسمی موظفند حداکثر تا یک هفته پاسخ سؤال مقامات رسمی و واحدهای ثبتی را ارسال دارند.

### اعتبار پاسخ استعلام اداره ثبت

بند ۲۸- اعتبار پاسخ استعلامیه هایی که محل وقوع دفترخانه و اداره ثبت در یک شهر است یک ماه و دوایر شعب تابعه همان حوزه چهل و پنج روز است.

### ممنوعیت استفاده از استعلامات ثبتی دفاتر دیگر

**بند ۲۹-** دفاتر اسناد رسمی نمی‌توانند استعلامیه‌ای را که به‌عنوان دفتر دیگری صادر شده است، مستند ثبت معامله قرار دهند و خود باید رأساً استعلام نمایند و در مواردی که پاسخ استعلام حکایت از استعلام قبلی دفترخانه دیگر دارد پس از استعلام از دفترخانه مذکور و احراز اینکه قبلاً سند ثبت نشده، مبادرت به ثبت سند معامله نمایند.

### لزوم استعلام املاک خارج از حوزه

**بند ۳۰-** برای ثبت معامله املاک ثبت شده هم که در خارج از حوزه واقع است، باید قبلاً استعلام وضعیت شده و پس از وصول پاسخ و نبودن اشکال مبادرت به ثبت سند شود و به‌طور کلی برای هر یک ملک باید استعلام تنظیم گردد و ارزش معاملاتی نیز از دارایی محل استعلام شود.

### بلا اشکال بودن فتوکپی به‌جای رونوشت

**بند ۳۵-** دادن فتوکپی به‌جای رونوشت از اسنادی که ادارات ثبت و سایر دوائر دولتی با مجوز مطالبه می‌نمایند یا سردفتر مکلف به ارسال است، مشروط بر اینکه فتوکپی از هر جهت خوانا، روشن و بی‌عیب‌ونقص بوده و دفاتر به خارج از دفتر منتقل و حمل نشود و در تاریخ تهیه با متن ثبت دفتر و ملاحظات آن منطبق باشد و گواهی و امضاء و مهر شود، بلااشکال است.

### انجام گواهی امضای مراجعین دیوان عدالت اداری

**بند ۳۶-** پیرو اعلام دیوان عدالت اداری دائر بر گواهی امضاء یا اثر انگشت شاکیان و مراجعین به دیوان عدالت اداری از طرف مراجع رسمی از قبیل دادگاه‌ها و دادسراها و دفاتر و محاضر اسناد رسمی، دستور فرمایید به کلیه دفاتر و محاضر رسمی در این خصوص بخشنامه شود که اثر انگشت یا امضای مراجعه‌کنندگان در مورد مذکور را گواهی نمایند.



## لزوم دریافت گواهی و مالیات بر ارث جهت سند انتقال متوفی

بند ۳۸- ثبت هرگونه اسناد ناقله از طرف وراث راجع به ترکه مورث موکول به تسلیم گواهی مصرح در ماده ۱۹۴ اصلاحی قانون مالیات مستقیم و تبصره آن مصوب اسفند ۱۳۴۵ و ۱۳۴۸ است.

## گزارش نمودن با اجرائیه و آگهی مزایده به ثبت منطقه

بند ۳۹- چون اغلب گزارش‌هایی که به‌منظور کسب تکلیف به ثبت منطقه فرستاده می‌شود کامل نیست، لازم است به تذکرات زیر توجه نمایند:

۱. در مواردی که سردفتر به استناد تبصره یک ماده چهار آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی در مورد صدور اجرائیه از ثبت محل کسب تکلیف می‌نماید، باید تقاضای صدور اجرائیه و رونوشت تنظیمی و سایر مستندات مربوطه به آن را با اظهارنظر صریح ارسال دارد.

چنانچه ثبت محل پس از بررسی موضوع نتواند دفترخانه را ارشاد قانونی نماید، باید ضمن گزارش لازم کلیه سوابق امر را به ثبت منطقه جهت کسب تکلیف ارسال دارد.

۲. در مواردی که در ابلاغ اجرائیه اشکالی به نظر می‌رسد رونوشت اجرائیه و رونوشت مدارکی که مستند اشتباه است، باید ارسال شود.

۳. در مواردی که اشتباه مربوط به آگهی مزایده و انتشار آن است یک نسخه از آگهی الصاقی و روزنامه‌های حاوی انتشار آگهی ارسال و در گزارش تصریح شود که اشتباه منحصرأ در روزنامه بوده یا در آگهی‌های الصاقی و یا هر دو آن‌ها و همچنین مورد اشتباه چه بوده است.

## امکان استفاده از یک سند برای دو وام

بند ۴۰- در مورد اسناد شرطی و رهنی و به‌طور کلی کلیه معاملات با حق استرداد و قراردادهای حسن انجام خدمت، بدهکار می‌تواند به‌موجب سند جدید مورد معامله سند اولی را با حفظ جمیع حقوق بستانکار مقدم جهت اخذ وام جدید نزد همان بستانکار یا شخص دیگری به وثیقه بگذارد.

## نحوه تنظیم اسناد رهنی تنظیمی دفترخانه که تعطیل شده توسط دفاتر دیگر

نظر به اینکه در اجرای ماده ۱۱۸ آیین‌نامه اجرای سند رسمی، مکاتبات زیادی از طرف ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی به عمل آمده؛ لذا تا اصلاح ماده مزبور، مقرر می‌گردد:

۱. چنانچه دفترخانه‌ای به هر علت تعطیل بوده و کفیل حق تنظیم سند جدید در دفتر مکفول عنه را نداشته باشد، سند متمم در دفتر کفیل ثبت و مراتب توسط سردفتر کفیل در حاشیه ملاحظات ثبت سند اولیه در دفتر مکفول عنه قید و امضاء می‌گردد.
۲. هرگاه دفتر اسناد رسمی منحصربه‌فرد بوده و سوابق آن تحویل اداره ثبت محل شده باشد، از طرف سازمان، اجازه تنظیم و ثبت سند عندالاجتضاء به نزدیکترین دفتر اسناد رسمی داده می‌شود و دفتر مزبور با اخذ رونوشت سند از اداره ثبت محل، نسبت به تنظیم و ثبت سند متمم با رعایت مقررات مربوطه اقدام و ضمن ارسال رونوشت سند متمم، مراتب را جهت انعکاس موضوع در حاشیه ثبت سند به اداره ثبت محل اعلام می‌دارد.

در موارد فوق، صدور اجرائیه با دفترخانه‌ای است که سند متمم را ثبت نموده است.

### عدم ثبت مذهب زوجین موقع تنظیم اقرارنامه ازدواج

بند ۴۱- طبق بخشنامه شماره ۱/۳۴/۱۶۵۶۹ مورخ ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ معاونت قوه قضائیه و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ذکر مذهب زوجین در اقرارنامه زوجیت حذف و بخشنامه بند ۴۱ مرقوم لغو گردیده است.

### اخذ مجوز جهت تنظیم سند انتقال اراضی مزروعی و به صاحبان نسق

بند ۴۲- چون بعضی از دفاتر اسناد رسمی برای انتقال اراضی مزروعی و حقوق زارعان مبادرت به تنظیم اسناد می‌نمایند که مغایر با مقررات قانون نحوه انتقال اراضی به زارعین مشمول قوانین و مقررات اصلاحات ارضی مصوب ۵۲/۹/۲۵ مخصوصاً تبصره ۲ ماده ۱۹ قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی می‌باشد؛ لذا تنظیم سند انتقال املاکی که بر طبق مقررات اصلاحات ارضی به زارعین صاحب نسق واگذار می‌شود بدون کسب نظر از مراجع صالحه اکیداً ممنوع داشت و دفاتر اسناد رسمی به هیچ عنوان و به هیچ صورت مجاز در تنظیم این‌گونه اسناد نیستند.

## نحوه واریز مبالغ اجاره و سایر عقود شرطی و رهنی و غیره در بانک

بند ۴۴- به منظور رفاه حال مراجعین و فراهم آوردن امکانات هرچه بیشتر در جهت تسهیل کار آن‌ها مقرر می‌دارد:

۱. در موقع تنظیم سند در دفاتر اسناد رسمی به تقاضای بستانکار شماره حساب جاری او را در یکی از بانک‌ها در متن سند قید و تصریح شود که بدهکار بتواند بدهی خود را براساس شروط و مندرجات سند به حساب جاری بستانکار که در متن سند قید شده واریز نماید، در این صورت پس از واریز دین به بانک بدهکار بایستی اصل فیش پرداختی را به دفترخانه تنظیم کننده سند تسلیم و فتوکپی آن را نزد خود نگهدارد.

۲. در مورد اسنادی که قبلاً تنظیم شده بستانکار می‌تواند به دفترخانه تنظیم کننده سند در مورد اسناد عادی به نزدیکترین دفترخانه به محل وقوع ملک مراجعه و با ارسال اخطاریه رسمی شماره حساب جاری خود را در یکی از بانک‌ها به بدهکار اعلام و درخواست نماید که من بعد بدهی خود را به حساب جاری او واریز نماید، در این صورت نیز بدهکار باید پس از واریز دین به حساب جاری بستانکار طبق قسمت اخیر بند ۱ این بخشنامه عمل نماید.

۳. در صورتی که بستانکاران نخواهند این گونه وجوه به حساب جاری آن‌ها واریز گردد و از اعلام شماره حساب جاری خود در یکی از بانک‌ها خودداری نمایند بر اساس مذاکراتی که با مقامات بانک ملی ایران به عمل آمده موافقت گردیده است که بدهکاران با مراجعه به نزدیکترین شعبه بانک ملی ایران به محل وقوع ملک در مرکز و شهرستان‌ها و ارائه فتوکپی یا رونوشت مصدق سند و مدرک خود از بانک مذکور تقاضا نمایند که مبلغ بدهی آن‌ها را دریافت و به حساب مخصوص که شعب بانک ملی افتتاح خواهند نمود، واریز نمایند و قبض پرداخت را به دفترخانه تنظیم کننده سند و در مورد اسناد عادی به نزدیکترین دفترخانه به محل وقوع ملک تسلیم و رسید دریافت دارند.

۴. در مورد اسناد اجاره و سایر شرطی و رهنی و غیره که قبوض اقساطی در اختیار بستانکار می‌باشد، در صورتی که متعهدله از دریافت وجه و استرداد قبض اقساطی خودداری کند، بدهکار می‌تواند پس از واریز مبلغ بدهی به حساب مخصوص که در شعب بانک ملی افتتاح خواهد شد، یک نسخه از فیش بانکی دائر به پرداخت بدهی را

به دفترخانه تنظیم کننده سند در مقابل رسید تسلیم نماید، دفتر اسناد رسمی بایستی مراتب را در ستون ملاحظات دفتر ثبت سند قید نماید و واحدهای اجرای ثبت در موقع صدور اجرائیه نسبت به این‌گونه اسناد موظفند قبلاً جریان را از دفترخانه اسناد رسمی تنظیم کننده سند استعلام و پس از حصول اطمینان از عدم پرداخت بدهی برابر مقررات مبادرت به صدور اجرائیه نمایند.

۵. چون اجرای این رویه کمک به‌سزایی در تسهیل کار مراجعین و ایجاد حسن رابطه بین بستانکار و بدهکار خواهد داشت و از طرفی از مراجعه عدّه کثیری به بانک ملی شعبه سازمان ثبت جلوگیری می‌نماید، لازم است سردفتران در موقع تنظیم سند مفاد این بخشنامه را دقیقاً برای متعاملین تشریح و آن‌ها را نسبت به اجرای مفاد آن تشویق و ترغیب نمایند.

## مکلف بودن دفاتر به صدور اجرائیه بعد از صدور حکم قطعی

### تعدیل اجاره‌بها

بند ۴۷- در اجرای مدلول مقررات قانون جدید روابط موجر و مستأجر مصوب مرداد ماه سال ۱۳۵۶ مقتضی است به کلیه واحدهای ثبتی و دفاتر اسناد رسمی واقع در حوزه تابعه ابلاغ فرمایند هرگاه حکم قطعی بر تعدیل اجاره‌بها دائر به افزایش آن از محاکم دادگستری صادر و مورد مسبوق به تنظیم اجاره‌نامه رسمی بین طرفین باشد، نظر به اینکه حکم صادره قانوناً جایگزین توافق طرفین بوده و به‌منزله تصریح در سند اجاره تلقی می‌گردد، لذا در مواردی که حکم مزبور به ضمیمه گواهی ابلاغ آن به مستأجر از طرف به دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند اجاره ابراز و تقاضای صدور اخطاریه ده روز برای پرداخت مابه‌التفاوت اجاره بها شود، قبول این درخواست و ارسال اخطاریه به مستأجر و متعاقب آن صدور اجرائیه علیه مستأجر به پرداخت آن از تاریخ ابلاغ حکم قطعی به بعد خالی از ایراد قانونی بوده و دفاتر اسناد رسمی و مراجع اجرای ثبت مکلف به انجام این درخواست هستند.

### نحوه پرداخت مال الاجاره به حساب سپرده موقت در بانک ملی

بند ۵۲- در زمینه تحقق نظر سازمان ثبت و امکان اجرای سیستم پرداخت مال الاجاره به بانک اخیراً بانک ملی ایران در کلیه شعب خود در مرکز و شهرستان‌ها حساب مخصوص به نام حساب سپرده موقت افتتاح و دستورالعمل لازم نیز صادر نموده و با این ترتیب اجرای رویه مزبور را در تهران از تاریخ بیستم شهریور ماه ۱۳۵۵ و در شهرستان‌ها از تاریخ یکم مهرماه سال جاری مقرر می‌دارد، به‌منظور تأمین رفاه حال مراجعین سردفتران اسناد رسمی کوشش نمایند، حتی‌المقدور بستانکاران اسناد رسمی را مکلف به افتتاح و اعلام شماره حساب بانکی خود بنمایند تا برای بدهکاران از نظر واریز بدهی خود تسهیلات لازم فراهم باشد و دفاتر اسناد رسمی مکلفند پس از اعلام شماره حساب بانکی به‌وسیله بستانکار مراتب را فوراً به‌وسیله اخطاریه به بدهکار ابلاغ نمایند.

در مورد اسنادی که قبلاً تنظیم شده و شماره حساب بانکی در آن‌ها قید نشده و یا بستانکاران از اعلام حساب بانکی خودداری می‌نمایند، چون بعضاً ممکن است بدهکاران از مشخصات کامل بستانکاران بی‌اطلاع باشند، بنابراین برای بار اول بدهکار به دفترخانه محل تنظیم سند و در مورد اسناد عادی به نزدیک‌ترین دفترخانه محل وقوع ملک مراجعه و دفتر اسناد رسمی پس از احراز هویت و مالکیت بستانکار طبق فرم مخصوص معرفی‌نامه‌ای به‌عنوان بانک ملی به بدهکار تسلیم خواهد نمود و بدهکار به استناد معرفی‌نامه مزبور به بانک مراجعه و بدهی خود را به حساب سپرده موقت مخصوص واریز و یک نسخه از فیش مربوطه را به دفترخانه تسلیم می‌کند تا برابر مقررات به بستانکار ابلاغ شود.

برای دفعات بعد صدور معرفی‌نامه از دفترخانه لازم نیست و بدهکار با در دست داشتن معرفی‌نامه قبلی می‌تواند همه ماه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام نماید.

استرداد وجوه سپرده به بستانکاران که به‌وسیله بدهکار در حساب مخصوص بانک ملی (حساب سپرده موقت) واریز شده موکول به‌صدور حواله پرداخت از طرف دفترخانه در ظهر قبوض سپرده طبق رویه سابق خواهد بود.

از کلیه سرفتران و دفتریاران اسناد رسمی کشور انتظار دارد با ارشاد و راهنمایی مراجعین ترتیبی اتخاذ نمایند که اجرای رویه مزبور به‌نحو مطلوب تحقق یافته و از این راه تسهیلات لازم در زمینه کار مراجعین فراهم گردد.

### ممنوعیت از ثبت اقرار به وصول صداق

**بند ۵۳-** با توجه به ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی اقرار کتبی موقعی رسمی است که برابر این ماده در دفاتر اسناد رسمی یا نزد مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنان واقع یا ثبت شده باشد چون در عمل مشاهده شده است که زوجه به دفترخانه ازدواج مراجعه و اقرار به وصول صداق کرده و یا ابراء ذمه نموده است و مراتب را در ملاحظات ثبت واقعه منعکس می‌کنند و چون ثبت با اقرار با توجه به صراحت ماده ۲ قانون ازدواج و ماده ۲ نظام‌نامه قانون مذکور بشرح مزبور رسمیت ندارد و سند عادی محسوب است و در نتیجه مشکلاتی از نظر صدور اجرائیه پیش می‌آید برای جلوگیری از این مشکلات اکیداً به دفاتر ازدواج ابلاغ می‌شود که از ثبت اقرار به وصول صداق خودداری کرده و مراجعین را برای تنظیم اقرارنامه رسمی به دفاتر اسناد رسمی راهنمایی کنند.

### ممنوعیت ثبت معاملات معامله مراتع و بیشه‌های طبیعی و جنگلی

#### جزو اموال عمومی

**بند ۵۸-** آقایان سردفتران حق انجام معامله نسبت به مراتع و بیشه‌های طبیعی و جنگلی که جزو اموال عمومی محسوب و متعلق به دولت است، ندارند؛ مگر طبق قانون ملی شدن جنگل‌ها.

### تکلیف دفاتر در خصوص سند مالکیت غیرفارسی

**بند ۵۹-** هرگاه سند مالکیتی که به غیر از زبان فارسی نوشته شده باشد، برای معامله ارائه شود سردفتر مکلف است عین سند را اخذ و به اداره ثبت محل تسلیم نماید که از طرف سازمان ثبت تکلیف آن تعیین شود.

### صدور اجرائیه اجرت المثل و وجه التزام فقط به میزان استحقاق

#### ذی نفع

**بند ۶۰-** اجرت‌المثل و وجه التزام روزانه و ماهیانه و غیره فقط به میزانی که ذی‌نفع حین تقاضای اجر استحقاق مطالبه آن را دارد قابل صدور اجرائیه است.

## معامله قنوات از حیث وصول مطالبات

بند ۶۲- معامله قنوات از لحاظ وصول مالیات مانند معاملات غیرمنقول است.

### استرداد بلافاصله پس از ملاحظه اسناد و مدارک متعاملین

بند ۶۳- اسناد و مدارک اصحاب معامله که ملاحظه آن برای ثبت سند ضرورت دارد باید بلافاصله مسترد شود و اگر نگهداری آن ضروری باشد، باید سردفتر شخصاً به ذی‌نفع رسید داده و بلافاصله پس از انجام معامله مسترد نماید نگهداری اسناد و مدارک اصحاب معامله پس از انجام معامله ممنوع است مگر آنکه طبق آیین‌نامه باید نزد سردفتر بماند.

### غیرقابل نقل و انتقال امتیازنامه و مانند آن مگر با موافقت مراجع

#### صالح

بند ۶۴- امتیازنامه، گواهی نامه و پروانه که مخصوص اشخاص معین و تابع مقررات خاصی است قابل نقل و انتقال نمی‌باشد؛ مگر با موافقت مرجع صالح در مورد انتقال امتیاز برق مفصای سازمان برق مطالبه و در صورت نبودن مفاصا در متن سند تصریح شود کلیه بدهی مورد انتقال به‌عهده خریدار است.

### مشخص نمودن تکلیف و تحویل ملک در معاملات قطعی و اجاره

بند ۶۵- در اسناد معاملات قطعی و اجاره‌نامه باید تکلیف تحویل ملک روشن شده و در صورت تعهد فروشنده یا موجر به تحویل، قبض رسمی صادر و به خریدار و مستأجر تسلیم و در حاشیه ثبت دفتر رسید اخذ شود و نیز در اجاره‌نامه‌ها تکلیف خودداری موجر از تحویل گرفتن مورد اجاره نیز تعیین شود در هر حال اگر ملک ثبت نشده باشد، ذی‌نفع باید در باب تحویل و تخلیه به دادگاه صالح رجوع نماید.

#### نحوه فسخ سند

بند ۶۶- در مواردی که طرفین سند بخواهند به‌موجب اقرارنامه آن را در دفتر دیگری فسخ نمایند، آقایان سردفتران مکلفند مراتب را از دفترخانه تنظیم‌کننده سند

تحقیق نمایند چنانچه اجرائیه صادر شده باشد پس از استعلام از اداره اجراء مبادرت به ثبت سند نموده رونوشت اداری اقرارنامه را به دفترخانه مربوطه ارسال دارند تا در ستون ملاحظات ثبت دفتر قید نمایند و نیز در مواردی که طرفین سندی که نسبت به آن اجرائیه صادر شده یا یکی از آن‌ها بخواهند طبق مقررات آن را در دفتر تنظیم کننده سند فسخ نمایند باید قبلاً نظر اجراء استعلام و سپس در حدود مقررات اقدام به فسخ شود.

## مورد عدم ضرورت درج اجاره بیش از سه سال در سند مالکیت و

### دفتر املاک

**بند ۶۷-** در مواردی که ملکی بیش از سه سال اجاره داده می‌شود و مستأجر هم طبق اختیار مصرح در سند مورد اجاره را برای مدت بیش از سه سال بغیر انتقال می‌دهد قید انتقال اخیر در ورقه مالکیت و دفتر املاک ضروری نیست.

## شرایط واگذاری منافع در معاملات شرطی و رهنی

**بند ۶۸-** در مواردی که حق انتقال منافع در سند شرطی و رهنی و وثیقه از معامل سلب نشده باشد، هنگام تنظیم و ثبت سند، متعامل را متذکر نمائید که اگر ملک مورد معامله از طرف مالک در مدت سند شرطی یا رهنی یا وثیقه به اجاره واگذار گردید، قوانین مربوط به اجاره حاکم بر موضوع اجاره خواهد بود.

## تشخیص مالی و غیرمالی بودن متمم اسناد

**بند ۷۰-** سندی که به‌منظور تغییر در شرایط سند ثبت شده قبلی تنظیم و ثبت شود مشروط بر اینکه وجهی رد و بدل نشود، غیر مالی بوده و مشمول ماده ۵۰ قانون دفاتر اسناد رسمی است؛ ولی هرگاه به‌عنوان متمم سند قبلی تنظیم و مبلغی اضافه بر مبلغ سند قبلی پرداخت شود به میزان مبلغ پرداختی حقوق دولتی و هزینه‌های قانونی باید وصول و سند ثبت شود.



### خودداری ثبت معاملات واحدهای شناور توسط دفاتر فاقد اجازه مخصوص

بند ۷۱- نظر به اینکه به موجب مقررات قانون دریایی مصوب سال ۱۳۴۳ و آیین‌نامه آن ثبت هرگونه معامله راجع به کشتی‌ها که در قانون مذکور توضیح داده شده است با دفاتر اسناد رسمی که برای انجام این امر اجازه مخصوص از سازمان ثبت دارند و نیز انتقال آن‌ها اعم از قطعی و شرطی و رهنی و همچنین انتقالات اجرایی تابع تشریفات خاص می‌باشد، و در مورد اخیر ملازمه با تحصیل حکم فروش از دادگاه صلح دارد، بنابراین به کلیه دفاتر اسناد رسمی و واحدهای ثبتی تذکر می‌دهد که در مورد معاملات راجع به کشتی‌ها مقررات قانون مزبور را از هر حیث رعایت و دفاتر اسناد رسمی که دارای اجازه قبلی نمی‌باشند از ثبت این قبیل معاملات خودداری نمایند.

### درج مشخصات کامل معاملات اموال منقول

بند ۷۲- در اسناد مربوط به اموال منقول باید مشخصات کامل مورد معامله به‌نحوی که ابهامی باقی نماند قید شود.

### نحوه ثبت مستحدثات تغییر وضعیت در زمین مورد معامله

بند ۷۳- در مواردی که مالک زمین مدعی است در مورد معامله احداث بنا از قبیل خانه و دکان و غیره شده است نام‌برده را هدایت کنید با مراجعه به ثبت محل درخواست اعزام نماینده به محل برای انعکاس تغییر وضعیت در ملک نموده و سپس با دریافت رونوشت صورت مجلس معاینه محل و گواهی ثبت مربوطه اقدام به ثبت با مستحدثات آن بنمایند و هرگاه طرفین معامله علاقمند باشند بنا به اظهار خودشان تغییر وضع ملک در سند منعکس شود، در این صورت به خریدار تذکر دهید که مسئولیت با خود اوست.

### نحوه فسخ سند اجاره و ثبت تخلیه عین مستأجره

بند ۷۴- در مواردی که تخلف مستأجر از مقررات مربوط به روابط موجر و مستأجر محرز است قید فسخ سند اجاره جز با حضور و امضاء طرفین و با صدور حکم دادگاه ممنوع است و در مواردی که از مرجع صالح تخلیه عین مستأجره اعلام می‌شود باید مراتب در ملاحظات ثبت دفتر قید و امضاء شود.

### عدم ممنوعیت بانوان به‌عنوان معرف و معتمد

بند ۷۹- هیچ‌گونه منع قانونی برای اینکه بانوان به‌عنوان معرف و معتمد شناخته شوند وجود ندارد.

### منع صدور سفته به‌جای قبوض اقساطی در اسناد

بند ۸۳- چون بعضی از دفاتر اسناد رسمی برای تسهیل در امر بازرگانی هنگام ثبت سند استقراضی به‌جای قبوض رسمی اقساطی سفته مورد موافقت طرفین را قبول و در سند قید می‌نمایند و این عمل برخلاف ماده ۳۰ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی است، لزوماً متذکر می‌گردد اصولاً مجوزی برای اخذ سفته‌های تجارتي به‌جای قبوض رسمی از بدهکار نیست و قابل صدور اجرائیه هم است.

### نحوه صدور قبوض اقساطی

بند ۸۴- در قبوض اقساطی که پرداخت آن طبق متن سند مشروط است در متن قبوض تصریح شود (طبق شرط مقرر در سند) تا موقع صدور اجرائیه توجه بشود و در مواردی که متعهد له متعدد است برای هر یک به میزان طلب قبض قسطی جداگانه صادر گردد در اسنادی که بدهی یکجا پرداخت می‌شود صدور قبوض قسطی مورد ندارد.

### مورد قید اقامتگاه شخص ثالث در اسناد

بند ۸۵- در کلیه اسنادی که شخص ثالث به‌عنوان ضمانت یا تعهد یا هر عنوان دیگر دخالت و امضا دارد، باید محل اقامت آن‌ها طبق ماده ۱۷ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی قید شود.

### نحوه صدور اجرائیه طبق گواهی عادی شخص ثالث (داور) برای

#### متعهدله

بند ۸۶- در مواردی که اصحاب معامله انجام تعهد یا احراز تخلف متعهد را طبق سند موکول به گواهی عادی شخص ثالث (داور) می‌نمایند، باید در متن سند حق صدور اجرائیه طبق گواهی عادی برای متعهدله تصریح شود.

### تکلیف سردفتران در قبال گواهی امضاء متون خارجی و افراد بی سواد

بند ۸۸- الف) سردفتران باید از گواهی امضای اوراقی که متن آن به زبان خارجی است قبل از ترجمه رسمی و حصول اطلاع از مدلول آن خودداری و در صورت اخذ ترجمه رسمی عنوان آن را از قبیل (وکالت‌نامه-افرازنامه- دعوت‌نامه و غیره) در عبارت گواهی قید و در هر مورد که گواهی امکان‌پذیر باشد موضوع را در دفتر مربوطه ثبت و کلیه تشریفات را انجام و پس از امضاء متقاضی آن را گواهی نمایند.

ب) سردفتران باید در موقع گواهی امضاء مفاد بند ۲ از ماده ۱۲ آیین‌نامه اصلاحی دفاتر اسناد رسمی مصوب ۶۰/۱۲/۸ را رعایت نمایند.

ج) گواهی اثر انگشت افراد بی‌سواد بمنزله گواهی امضاست.

### ممنوعیت مداخله سردفتران در قولنامه‌های عادی به استثنای

#### گواهی علت عدم انجام معامله

بند ۸۹- الف) مداخله و مباشرت دفاتر اسناد رسمی در تهیه و تنظیم قولنامه عادی خلاف شئون سردفتری و ممنوع است.

ب) در مواردی که طرفین قولنامه عادی یا مدارک دیگری میان خود شرط کرده باشند که در موعد معین سند معامله آنان در دفترخانه مشخص ثبت شود، چنانچه سند موضوع قولنامه در موعد مقرر در آن دفتر به ثبت نرسد، به درخواست کتبی ذی‌نفع به صدور گواهی از طرف سردفتر در زمینه علت عدم انجام معامله در نمونه‌ای که به ضمیمه این بخشنامه صادر می‌شود، بلامانع خواهد بود.

نظر به اینکه با توجه به مدارک ابرازی از طرف ..... مقرر بوده است که سند ..... حاکی از (انتقال قطعی اجاره، صلح) ملک پلاک ..... واقع در ..... با شرایط مذکور در آن مدارک در تاریخ ..... در این دفترخانه به ثبت برسد از آنجا که سند مذکور به علت (علت بطور صریح و دقیق نوشته شود) ..... تا آخر وقت اداری روز ..... ثبت نشده است. به تقاضای آقای/خانم ..... و بر اساس دستور شماره ..... این گواهی از طرف اینجانب ..... سردفتر/کفیل دفتر تنظیم و به نامبرده تسلیم گردد.

مهر و امضاء

سردفتر/ کفیل دفتر

### ممنوعیت تسجیل اسناد عادی

بند ۹۰- سردفتران حق ندارند اسناد عادی را تسجیل یا تأیید نمایند.

### تعیین مفاصاحساب حق‌الاشتراک‌های حساب آب و برق هنگام انجام معامله حق‌الاشتراک

بند ۹۱- نظر به اینکه بعضی از فروشندگان املاک حین انجام معامله به سازمان‌های آب و برق و تلفن بابت حق‌الاشتراک و یا مصرفی آن بدهکارند و بعضی از خریداران غافل از این مورد مبادرت به انجام معامله می‌نمایند که ممکن است موجب قطع آب و برق ملک مورد خریداری آن‌ها گردد؛ لذا دفاتر اسناد رسمی موظفند از این به بعد هنگام تنظیم سند برگ مفاصاحساب بدهی‌های انشعاب آب و اشتراک برق و تلفن را مطالبه نموده پس از دریافت آن مبادرت به تنظیم سند نمایند چنانچه انجام این امر میسر نبود قبلاً تکلیف این بدهی‌ها در سند روشن و قید گردد که خریدار مکلف به پرداخت آن بوده و از این جهت زیانی متوجه سازمان مربوطه نگردد.

### الغاء مقررات مخالف با قانون مدنی راجع به ولایت و قیمومت اطفال و رعایت قانون حق حضانت

بند ۹۲- چون به‌موجب ماده واحده مصوب ۱۳۵۸/۷/۱۵ کلیه مقررات مخالف با قانون مدنی راجع به ولایت و قیمومت در مورد اطفال ملغی گردیده؛ لذا واحدهای ثبتی و دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق مکلفند هنگام مراجعه احتمالی مادران صغار قبل از هرگونه اقدامی آنان را در اجرای مقررات مربوطه به اداره سرپرستی دادسرای عمومی ارشاد نمایند؛ مگر مواردی که مشمول قانون حق حضانت فرزندان صغیر یا محجور به مادران آن‌ها (مصوب ۱۳۶۴/۵/۲۳ مجلس شورای اسلامی) است که ماده واحده مرقوم و تبصره‌های ذیل آن تکلیف را روشن نموده.

### نحوه حق پرداخت سهم دفتریار از حق‌التحریر

بند ۹۶- سردفتران مکلفند در مقابل پرداخت سهمیه حق‌التحریر به دفتریار رسید بگیرند و در صورت استنکاف دفتریار از دادن رسید در صندوق ثبت به نام آن‌ها تودیع نمایند.

### سهم کانون سردفتران از حق التحریر و گواهی امضاء

بند ۹۸- دفاتر اسناد رسمی باید وجوهی را که از هر گواهی امضاء به کانون سردفتران تعلق می‌گیرد، آخر هرماه به حساب کانون مذکور واریز و صورت‌حساب آن را به کانون ارسال دارند.

### نحوه تعیین بهاء برای اخذ حق الثبت در مورد اسناد تعهد اجناس

بند ۱۰۳- در مورد تعهدات جنسی هرگاه طرفین متراضیاً تعیین بها نمایند باید بهای آن برای دریافت حق الثبت تعیین و در سند تصریح شود: (از نظر حق الثبت تعیین بها شده است).

### ممنوعیت سردفتران و دفتریاران از دریافت وجه از مراجعین

#### به‌طور امانت یا تسلیم به متعهدله

بند ۱۰۵- سردفتران و دفتریاران نمی‌توانند جز در مورد مصرح ماده ۱۱ آیین‌نامه قانون دفتر اسناد رسمی وجهی را به‌طور امانت یا به‌منظور تسلیم به متعهدله از اشخاص قبول نمایند و اگر برای جلوگیری از اختلاف اصحاب معامله ضروری باشد فقط می‌توانند ثمن معامله را اخذ و پس از تکمیل سند فی‌المجلس به ذی‌نفع تسلیم نمایند.

### عدم تعلق حق الثبت به اقرارنامه وصول مهریه

بند ۱۱۰- چون به‌موجب ماده ۲ قانون ازدواج نسبت به مهریه در تنظیم سند نکاحیه حق الثبت تعلق نمی‌گیرد؛ لذا نسبت به اقرارنامه‌های وصول آن هم حق الثبت به مأخذ مقرر در سند مورد ندارد.

### رعایت تشریفات قوانین ایران تنظیم اسناد اتباع بیگانه

بند ۱۱۵- عقود، معاملات، اقراریه و وصایای اتباع بیگانه در ایران با توجه به ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی باید مطابق تشریفات ثبت سند که در قوانین ایران مقرر است، ثبت شود. امتناع از ثبت سند تخلف محسوب است و متخلف مورد تعقیب انتظامی واقع خواهد شد.

بدیهی است که از نظر ماهوی رعایت مواد ۷ و ۹۶۷ و ۹۶۸ قانون مدنی و سایر موارد نظیر آن‌ها ضرورت دارد.

### ثبت معاملات با حق استرداد اتباع بیگانه

**بند ۱۱۷-** در مورد ثبت معاملات غیرمنقول با حق استرداد بیگانگان به‌عنوان متعامل باید تفهیم شود که در صورت صدور اجرائیه و انجام تشریفات قانونی صدور سند انتقال موکول به رعایت مقررات مربوط به استملاک اتباع بیگانه خواهد بود و اگر ممنوع از تملک باشد صدور سند انتقال مجوزی نخواهد داشت و باید حقوق خود را در عین مورد معامله به اتباع ایرانی واگذار نمایند.

### اعتبار اسناد تنظیمی خارج از ایران فقط با تأیید دادگاه

**بند ۱۱۹-** اسناد تنظیم شده در خارج کشور با رعایت ماده ۱۲۹۵ قانون مدنی و با تأیید محاکم معتبر است.

### اخذ موافقت اوقاف و اسناد مربوط به موقوفات

**بند ۱۲۰-** دفاتر اسناد رسمی باید هر موقع اسنادی مربوط به وقف، نذر، وصیت و حبس برای مصارف عام‌المنفعه تنظیم می‌نمایند مراتب را کتباً به اداره اوقاف محل اعلام دارند.

دادن رونوشت از اسناد مذکور هم به اوقاف با دریافت هزینه قانونی طبق مقررات مانعی ندارد. تنظیم هر نوع سند مربوط به موقوفات عامه به‌طور کلی و اجاره موقوفات خاصه زائد بر ده سال را موکول به موافقت کتبی اوقاف محل و حضور و امضاء نماینده آن اداره نمایند.

### نحوه مطالعه اسناد وصیت و حبس و نذر توسط اداره اوقاف

**بند ۱۲۱-** در مواقعی که از ادارات اوقاف برای مطالعه اسناد مربوط به وصیت و حبس و نذر مراجعه می‌نمایند، باید تحت نظر سردفتران مطالعه نمایند.

## عدم رعایت مقررات در تنظیم اجاره نامه اوقاف بیش از سه سال فاقد سند مالکیت

**بند ۱۲۲-** در مواردی که اداره اوقاف به علت ممنوع المداخله بودن متولی برای حفظ درآمد موقوفه ناگزیر از تنظیم اجاره نامه بیش از سه سال است و دسترسی به سند مالکیت ندارد، برای هر ملک فقط یک بار ثبت سند با رعایت کامل مقررات بدون قید خلاصه اجاره نامه در ستون انتقالات سند مالکیت بلاشکال است.

## توجه به مدارک اسناد در تنظیم اسناد خودرو

**بند ۱۲۳-** مقتضی است به دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه ابلاغ نمایید که هنگام تنظیم اسناد مربوط به نقل و انتقال اتومبیل ها علاوه بر دفترچه مالکیت (شناسنامه اتومبیل) به سایر مدارک و اسناد قبلی آن نیز توجه نمایند.

## قید معاملات شرطی و رهنی اتومبیل در اسناد تنظیمی

**بند ۱۲۹-** خلاصه کلیه معاملات شرطی و رهنی اتومبیل در حاشیه اسناد خرید رسمی قید و به دفترخانه مربوطه اعلام شود.

## استعلام وضعیت شرکت های تجاری از ثبت شرکت ها در هنگام تنظیم اسناد انتقال سهم شرکت

**بند ۱۴۲-** دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از هر نوع انتقال و واگذاری نسبت به سهم شرکت های نسبی و تضامنی و با مسئولیت محدود و مختلط سهامی و غیرسهامی وضعیت شرکت را از اداره ثبت شرکت ها و مالکیت صنعتی در مرکز و ادارات ثبت در شهرستان ها استعلام و سپس نسبت به تنظیم سند رسمی اقدام کند.

## مرجع صدور اجرائیه قبوض اقساطی

**بند ۲۰۱-** صدور اجرائیه های قبوض اقساطی بدون قید و شرط با ثبت محل است؛ ولی در موردی که طلبکار بخواهد از شرط سند (هر نوع که باشد) استفاده کند صدور اجرائیه با دفترخانه مربوطه است.

### نحوه صدور اجرائیه در قبوض اقساطی

**بند ۲۰۲-** هنگام صدور اجرائیه نسبت به قبوض اقساطی مسئول امضاء اجرائیه مکلف است ظهر قبض را با مهری که حاکی از صدور اجرائیه با ذکر تاریخ و کلاسه پرونده باشد، ممهور نموده و رونوشت یا فتوکپی قبض را اخذ و مطابقت آن را با اصل گواهی پیوست اجرائیه نماید. اجرا مکلف است موقع پرداخت وجه وصولی اصل قبض را دریافت و ابطال نموده و در پرونده مربوطه بایگانی نماید.

### نحوه صدور اجرائیه اسناد عندالمطالبه

**بند ۲۰۳-** صدور اجرائیه اسناد عندالمطالبه احتیاج به صدور اخطار و ابلاغ قبلی ندارد؛ مگر اینکه در متن سند صدور اخطار مزبور یا اظهارنامه و ابلاغ آن شرط شده باشد.

### استعلام از دفترخانه تنظیم سند در هنگام صدور اجرائیه قبوض

#### اقساطی

**بند ۲۰۴-** در مورد قبوض اقساطی که برای صدور اجرائیه به اجرای ثبت ارائه می‌شود چون ممکن است بدهکار قبلاً تغییر محل اقامت خود را به دفترخانه مربوطه داده و یا اینکه بدهی خود را در صندوق ثبت تودیع کرده باشد؛ بنابراین باید قبلاً جریان کار از دفترخانه تنظیم‌کننده سند استعلام شود.

### عدم اجرای چک‌های بانکی وعده‌دار

**بند ۲۰۵-** چک‌های بانکی وعده‌دار قبل از رسیدن موعد پرداخت در اجرای ثبت قابل اقدام نیست.

### ابلاغ اخطارها و اجرائیه‌ها

**بند ۲۰۸-** مأمورین اجرا و ابلاغ باید اخطارها و اجرائیه‌ها را طبق مقررات قانونی و آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی ابلاغ نموده و مراتب را با جوهر ثابت و عبارت خوانا با قید تاریخ و ساعت تمام حروف در برگ ابلاغ‌شده قید نمایند.



### نحوهٔ اخذ رسید در پرونده ثبتی

بند ۲۰۹- برای تسلیم پرونده ممیز، مأمور اقدام باید در دفتر مخصوص وارد و رسید اخذ کند ممیز نیز مکلف است فوراً تکلیف خود را انجام و پرونده را مسترد و رسید خود را باطل نماید.

برای امضای روسای مربوطه پرونده تحت مسئولیت مدیر بایگانی تسلیم و پس از امضاء حضوراً مسترد خواهد شد.

### دفاتر مورد عمل ادارات اجرا

بند ۲۱۰- اداره اجراء ثبت و ادارات ثبت شهرستانها بایستی دفتر اوقات و دفتر عملیات اجرایی و دفتر پرونده‌های مختومه اجرایی را مانند پیش مرتباً عمل نمایند.

### رسمی بودن قراردادهای تنظیمی در حضور مدیر ثبت یا مدیر اجرا

بند ۲۱۳- قراردادهایی که طرفین نسبت به پرونده اجرایی در حضور مدیر ثبت یا مدیر اجرا یا مأمورین اجرای پرونده در حدود صلاحیت قانونی آنها منعقد می‌نمایند ذاتاً رسمی بوده و در حدود مقررات لازم‌الاجرا است.

### اعلام تخلیه عین مستأجره به دفترخانه از طرف اداره ثبت

بند ۲۱۵- اداره ثبت در مورد تخلیه عین مستأجره باید مراتب را به دفترخانه اسناد رسمی مربوطه اعلام دارد که در ستون ملاحظات ثبت دفتر قید نمایند.

### نحوهٔ صدور اجرائیه‌های صادره از طرف وزارت دفاع

بند ۲۱۶- در مورد اجرائیه‌های صادره از طرف هیئت مشاور حقوقی و قضایی وزارت دفاع و همچنین اجرائیه‌های صادره از طرف کلیه واحدهای ارتش در ایران منحصرأ با هیئت مشاور حقوقی و قضایی وزارت دفاع مکاتبه و کسب تکلیف نماید.

### نحوه صدور اجرائیه وصول و مطالبات دولت از اشخاص

بند ۲۱۷- در مورد اجرائیه‌هایی که ادارات و دوایر دولتی برای وصول طلب خود

علیه اشخاص صادر می‌کنند چنانچه مقررات خاص (مانند مقررات اجرایی مالیات) وجود نداشته باشد، مطابق آیین‌نامه اجرای ثبت عمل می‌شود.

## رعایت قانون محاسبات عمومی در محاسبه مبالغ اجرائیه‌هایی علیه آن دولت بر طبق آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا

**بند ۲۱۹-** در مورد اجرای اجرائیه‌های صادره علیه مؤسسات دولتی ادارات ثبت باید با رعایت مقررات قانونی محاسبات عمومی و سایر مقررات مالی دولت بر طبق آیین‌نامه اجرایی مفاد اسناد رسمی عمل نمایند.

### نحوه اجرا پس از صدور حکم اعسار

**بند ۲۲۰-** در مواردی که حکم اعسار بدهکار صادر می‌شود، اجرا مکلف است هر وقت مالی از بدهکار به دست آورد حقوق دولت و طلب بستانکار را به تقاضای او استیفا نمایند.

### نحوه بازداشت وجه حساب بدهکاران در بانک‌ها از حیث شکلی

**بند ۲۲۱-** در مواردی که بستانکار برای استیفای طلب خود تقاضای بازداشت معادل طلب خود از موجودی حساب جاری بدهکار در یکی از بانک‌ها را می‌نماید، مقتضی است نام و نام‌خانوادگی، نام پدر، شماره شناسنامه و محل اقامت و شغل بدهکار را به‌نحوی که اشکالی برای بانک تولید نشود در تقاضانامه ذکر نمایند. تخلف از اجرای این دستور موجب تعقیب اداری است.

### نحوه توقیف مزاد اسناد رهنی و با حق استرداد

**بند ۲۲۳-** در موردی که مزاد معاملات شرطی و رهنی یا مال بازداشت‌شده از طرف دادگاه و سایر مراجع صالحه طبق مقررات به‌نفع ثالث بازداشت و مراتب به اجرای ثبت رسماً ابلاغ می‌شود اجرای ثبت باید عملیات اجرایی را طبق مقررات تعقیب و در صورت وجود مزاد به مرجع بازداشت‌کننده ارسال و آلا بلافاصله بعد از تنظیم صورت‌مجلس مراتب را به مرجع مزبور اعلام دارد. اگر معامله شرطی فسخ و یا بازداشت

مقدم رفع شود، بازداشت مؤخر جانشین آن خواهد شد.

### نحوه نگارش آگهی‌های مزایده

**بند ۲۲۴-** در آگهی‌های مزایده و همچنین بخش بازداشت املاک باید میزان طلب بستانکار یا مبلغی که مزایده از آن شروع می‌شود و شماره پلاک ملک مورد بازداشت یا مزایده تمام حروف نوشته شود تا هنگام ثبت بازداشت نامه یا چاپ آگهی در روزنامه اشتباهی رخ ندهد، تخلف موجب تعقیب اداری است.

### نحوه توقیف اتومبیل پلمپ شده از طرف سایر مراجع قانونی

**بند ۲۲۵-** در مواردی که مأمور اجرا اتومبیل را بازداشت می‌نماید؛ چنانچه مورد بازداشت از طرف سایر مراجع قانونی دیگر پلمپ شده باشد، باید پس از بازداشت مراتب فوراً به مرجع مذکور اعلام شود.

### مطابقت آگهی نوبت اول آگهی با پیش‌نویس آن

**بند ۲۲۶-** آگهی‌های مزایده را پس از انتشار نوبت اول با پرونده امر تطبیق و چنانچه اشتباهی شده باشد، فوراً در اصلاح و رفع آن اقدام گردد.

### توقف عملیات اجرایی به محض وصول قرار توقیف عملیات اجرایی از دادگاه

**بند ۲۲۷-** به محض وصول قرار توقیف عملیات اجرایی اقدامات بعدی اجرا متوقف می‌شود و اگر قبل از صدور قرار مالی از بدهکار بازداشت شده باشد چنانچه تمام موضوع لازم‌الاجراء به‌عنوان تأمین در صندوق دادگستری نقداً سپرده شده باشد، مال بازداشتی آزاد و مراتب به دادگاه صادرکننده قرار اعلام می‌شود که در صورت رد قرار یا صدور حکم بر بی‌حقی خواهان قرار وجوه سپرده شده را بابت طلب بستانکار ارسال دارند، در صورت صدور حکم بدوی بر بی‌حقی خواهان قرار اگر چنانچه ضمن صدور حکم قرار الغاء شده باشد عملیات اجرایی تعقیب می‌شود والا تعقیب عملیات اجرایی موکول به صدور و ابلاغ حکم قطعی خواهد بود.

### نحوه جریان اجرا به طرفیت ورثه بدهکار

**بند ۲۲۹-** در صورتی که متعهد فوت نموده و متعهدله به استناد ماده ۶ آیین‌نامه اجرا درخواست صدور اجرائیه کرده باشد و ابلاغ اجرائیه به شخص ورثه یا قیم مقدور نباشد طبق ماده ۱۸ آیین‌نامه مصوب سال ۵۵ اجرائیه باید به وسیله روزنامه ابلاغ شود و جریان اجرایی تعقیب گردد. صدور سند انتقال و تحویل ملک متوقف بر ارائه گواهی حصر وراثت نخواهد بود و در صورت عجز متعهدله از معرفی ورثه اجرای ثبت تکلیفی نخواهد داشت.

### جلوگیری از صدور سند انتقال با پرداخت کلیه دیون

**بند ۲۳۰-** در مورد کلیه پرونده‌های اجرایی که عملیات آن منتهی به صدور سند انتقال می‌شود بدهکاران پرونده‌های مزبور چنانچه حاضر به پرداخت دین باشند می‌توانند قبل از صدور سند انتقال اجرایی کلیه بدهی خود و اجور و خسارات را تا روز پرداخت وجه در صندوق ثبت ایداع تا از صدور سند انتقال خودداری به عمل آید، مقتضی است مراتب را به بدهکاران این‌گونه پرونده‌های اجرایی اخطار نمایید.

### عدم صدور سند انتقال اموال منقول

**بند ۲۳۱-** صدور سند انتقال نسبت به اموال منقول مورد ندارد مگر در مواردی که طبق مقررات نیاز به تنظیم سند باشد.

### حدود مسئولیت حافظ اموال در محل مورد تخلیه اجاره

**بند ۲۳۲-** در مواردی که مالی در محل مورد تخلیه موجود بوده و به حفاظت موجر یا شخص دیگری تفویض می‌شود چنانچه حافظ تقاضای تحویل مال مورد حفاظت را بنماید و ذی‌نفع حاضر به قبول آن نشود، باید حافظ دیگر تعیین و مال مورد حفاظت به او تحویل شود و مادام که حافظ دیگر تعیین نشده مسئولیت حفاظت با حافظ قبلی خواهد بود.

### اعلام ختم پرونده‌های اجرایی به دفترخانه

**بند ۲۳۴-** به محض ختم پرونده‌های اجرایی موضوع معاملات مذکور در ماده ۳۴ قانون ثبت مسئول امر باید مراتب را جهت فسخ معامله و ابطال سند به دفترخانه

تنظیم‌کننده سند اعلام کند.

### ابلاغ اجرائیه به کارمندان فقط توسط مأمور اجرا یا ابلاغ

**بند ۲۳۵-** اجرائیه به کارمندان باید به‌وسیله مأمور اجرا یا ابلاغ طبق مقررات ابلاغ شود ارسال آن به ادارات مجوزی ندارد.

### نحوه ابلاغ اوراق قضایی به افراد مقیم خارج کشور

**بند ۲۳۶-** به‌موجب ماده ۱۰۵ قانون آیین دادرسی مدنی چنانچه مدعی علیه در خارج از ایران اقامت داشته باشد ابلاغ، به‌وسیله وزارت امور خارجه به عمل خواهد آمد و بر طبق ماده ۹۵ قانون مذکور گواهی مأمورین سیاسی یا کنسولی راجع به ابلاغ اوراق به مخاطب کافی است و مأمورین نامبرده در انجام وظیفه قانونی خود نسبت به ابلاغ اوراق قضایی مکلف به رعایت مقررات ابلاغ توسط مأمورین و اشخاص دیگر مذکور در قانون آیین دادرسی مدنی نیستند و گزارش آن‌ها بر ابلاغ یا شناخته نشدن مخاطب در محلی یا استنکاف او از گرفتن برگ‌ها یا ابلاغ توسط پست کافی خواهد بود و در مواردی که دولت ایران در کشور محل توقف مخاطب اصولاً نمایندگی سیاسی یا کنسولی نداشته باشد و ابلاغ دادخواست یا اوراق به طریق دیگری برای وزارت امور خارجه میسر نباشد وزارت مرقوم مسلماً تکلیفی در این مورد نخواهد داشت و در صورت اعلام وزارت مذکور مانعی ندارد که اوراق قضایی در چنین صورتی مستقیماً به‌وسیله پست از طرف دفتر دادگاه به نشانی تعیین‌شده ارسال گردد.

### ابلاغ اجرائیه ثبتی و سایر اوراق اجرایی ابلاغی و واقعی و قانونی

است

**بند ۲۳۷-** در مورد ابلاغ اجرائیه ثبتی و سایر اوراق اجرایی و اخطارهای لازم که به وسیله ادارات ثبت ابلاغ می‌شود، چون در عمل مشاهده شده است که بعضی از مأمورین به تشخیص خود ابلاغ واقعی را در پاره‌ای از موارد ضروری می‌دانند لزوماً یادآور می‌شود که ابلاغ اعم از ابلاغ واقعی و قانونی است.

## ضرورت ابلاغ اجرائیه به مالک و راهن

بند ۲۳۸- چون در مورد املاکی که مالکان آن‌ها رضایت می‌دهند وثیقه دین مدیون قرار گیرد (از طریق دادن وکالت و غیره) اسناد این‌گونه وثائق منتهی به صدور اجرائیه می‌شود، رویه ادارات ثبت نسبت به ابلاغ اجرائیه یکسان نیست و غالباً از اداره کل ثبت کسب تکلیف می‌نمایند؛ لذا با در نظر گرفتن مدلول ماده ۱۱۵ آیین‌نامه اصلاحی مصوب سال ۱۳۵۵ مقرر می‌گردد چون در این قبیل موارد ابلاغ اجرائیه هم به بدهکار و هم به مالک وثیقه ضرورت دارد؛ لذا اجرائیاتی که از این به بعد علیه مدیون صادر می‌شود نام مالک نیز در اجرائیه قید و اجرائیه بایستی به بدهکار و مالک وثیقه (اعم از منقول و غیرمنقول) ابلاغ شود.

## نحوه پرداخت هزینه سند انتقال اجرائی

بند ۲۴۸- الف) در هر مورد که سند انتقال به نام بستانکار پرونده اجرائی تنظیم می‌شود پرداخت حقوق دیوانی، حق حراج، هزینه آگهی، هزینه ثبت سند در دفترخانه به عهده او است و چنانچه مورد انتقال مازادی نداشته باشد، بستانکار می‌تواند بقیه هزینه‌های مربوطه و مالیات‌های متعلقه را پرداخت و سند انتقال دریافت دارد.

ب) چنانچه خریدار شخص ثالث باشد سواى مبلغی که در صورت مجلس مزایده قید و نقداً پرداخته و یا بستانکار موافقت بر نسیه کرده، اگر برای پرداخت بقیه هزینه‌های قانونی (مالیات گذشته، مالیات انتقال قطعی، مفصاحساب شهرداری و هزینه سند انتقال) محلی نباشد ثالث می‌تواند برابر ضوابط مقرر با پرداخت آن، سند انتقال دریافت دارد.

ج) در مورد واگذاری رقبات بازداشتی کلیه حقوق و عوارض و مالیات و هزینه ثبت سند انتقال برابر ضوابط مقرر از محل بهای ملک برداشت و بقیه پس از پرداخت طلب بستانکار اگر وجود داشته باشد، به بدهکار پرداخت خواهد شد و در صورتی که طلب بستانکار باقی داشته باشد، می‌تواند به سایر اموال بدهکار مراجعه نماید.

## نحوه آگهی مزایده و آگهی الصاق رقبات متعدد که بدون تفکیک

### ثمن مورد معامله رهنی و با حق استرداد واقع شده

بند ۲۵۴- در مواردی که رقبات متعدد واقعه در حوزه‌های مختلف بدون تفکیک ثمن

مورد معامله شرطی و رهنی واقع می‌شود، باید آگهی مزایده در روزنامه مربوط به حوزه هر یک از رقبات منتشر و آگهی الصاقی در محل هر یک از رقبات مزبور الصاق و در متن آن تصریح شود جلسه مزایده در اجرای ثبت محل تنظیم سند تشکیل خواهد شد.

### نحوه صدور اجرائیه در معاملات شرطی و رهنی عادی توسط مدیر ثبت

بند ۲۵۵- نسبت به معاملات شرطی و رهنی عادی که معامل تقاضای ثبت کرده و موضوع معامله را در اظهارنامه تصریح کرده و در آگهی نوبتی هم درج شده باشد صدور اجرائیه به عهده مدیر ثبت است.

### تقاضای ثبت املاک دولتی توسط سازمان‌های مربوطه

بند ۲۵۸- تقاضای ثبت املاک دولتی و املاکی که به موجب قوانین خاص در مالکیت دولت قرار می‌گیرد و از طرف سازمان‌های مربوطه به عمل می‌آید.

### ضرورت احراز تصرفات مالکانه در درخواست ثبت و تحدید حدود

#### سهام مجهول‌المالک

بند ۲۵۹- در موقع درخواست ثبت سهام مجهول‌المالک املاکی که قسمتی از آن درخواست ثبت و تحدید حدود شده احراز تصرفات مالکانه متقاضی ثبت ضرورت دارد نمایندگانی که مأمور تحدید حدود سهام مشاعی این قبیل املاک هستند، بایستی برای تسهیل کار نام مالک و یا مالکین سهام مشاعی مجهول‌المالک را تحقیق و در صورت مجلس تحدیدی منعکس نمایند.

### ممنوعیت ثبت اراضی موات از طرف اشخاص

بند ۲۶۱- الف) قبول تقاضای ثبت اراضی موات از اشخاص ممنوع است.  
ب) ادامه عملیات ثبتی و صدور سند مالکیت به درخواست ثبت‌های جاری موکول به احراز موات نبودن مورد ثبت و عدم تجاوز به اراضی موات است.

### نحوه تنظیم اظهارنامه ثبتی و درخواست ثبت ملک

**بند ۲۶۲-** مشخصاتی که در اظهارنامه و پاسخ استعلام و صورت‌مجلس تحدید و سند مالکیت باید قید شود.

در کلیه اظهارنامه‌ها علاوه بر نشانی متقاضی حتی الامکان نقشه یا کروکی ملک ضمیمه شده و مساحت ملک ضمن تعیین محل وقوع و مشخصات آن از حیث نام قریه، بخش، خیابان و کوچه با کمال وضوح قید و در پاسخ استعلام دفاتر و همچنین در صورت‌مجلس تحدیدی و سند مالکیت مزبور درج شود.

### ممنوعیت درخواست ثبت قبرستان‌های عمومی و بستر مسیل‌ها از اشخاص

**بند ۲۶۴- الف)** قبول درخواست ثبت قبرستان‌های عمومی و بستر مسیل‌ها از اشخاص اکیداً ممنوع است.

ب) در مورد املاکی که حدود آن‌ها مجاورت با رقبات فوق‌الذکر دارد در موقع تحدید حدود علاوه بر ارسال یک نسخه از آگهی تحدیدی به مراجع ذی‌صلاح نماینده مرجع مربوطه راهم دعوت نمایند که از تجاوز احتمالی مجاورین با پلاک‌های عمومی فوق‌الاشعار جلوگیری شود.

### نحوه ثبت اموال غیرمنقول بر اساس حکم دادگاه

**بند ۲۶۶-** در مورد ثبت مال غیرمنقول که به‌موجب اجرائیه دادگاه از مال محکوم علیه منتقل به غیر گردیده است ثبت آن به نام منتقل‌الیه باید مسبوق به دستور تملیک محاکم رسمی دادگستری بوده باشد.

### نحوه تقاضای ثبت اراضی مجاور اراضی ساحلی

**بند ۲۷۱-** طبق ماده ۱ قانون اراضی ساحلی اراضی که از پایین رفتن سطح دریای خزر و دریاچه‌ها و خشک شدن مرداب‌ها و باطلاقی‌ها حاصل می‌شود، مستحدثه ساحلی محسوب و متعلق به دولت است و به‌هیچ‌وجه اشخاص حق تقاضای ثبت آن را ندارند.

در موقع قبول تقاضای ثبت اراضی مجاور اراضی ساحلی نماینده وزارت کشاورزی را دعوت و با اطلاع و تأیید مأمور و نماینده وزارت مزبور اقدام لازم معمول دارید.