

در اجرای شق ۲ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران ، اینک موضوعاتی که در کمیسیون وحدت رویه مطرح و منجر به اظهار نظر گردیده و به موجب نامه شماره ۸۹/۲۹۳۴۹-۸۹/۲/۲۲ مدیر کل محترم دفتر حقوقی وامور بین الملل و دبیر شورای هماهنگی امور حقوقی مورد تأیید ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار گرفته و یا منصرف از نظر کمیسیون منجر به اظهار نظر گردیده است جهت اطلاع و رعایت مفاد آن ذیلاً ابلاغ میشود .

در مورد سؤال دفترخانه ۳۸ میانه به شماره ۵۲۱۳ - ۸۵/۱۰/۳۰ بدین شرح (درخصوص میزان حق الثبت و حق التحریر اسناد تعهدنامه دانشجویان بورسیه داخل کشور که در آنها چکی با مبلغ معین به عنوان وثیقه نسبت به وجه التزام اخذ شده باشد ؟) بحث و بررسی لازم به عمل آمد و به شرح زیر اظهار نظر گردید : ۱- در رابطه با اسناد تعهدنامه مربوط به دانشجویان بورسیه داخل کشور در صورتی که نسبت به وجه التزام مقرر مالی به عنوان وثیقه « از قبیل چک » اخذ و مبلغ وثیقه نیز معین شده باشد دفاتر اسناد رسمی مکلفند حق الثبت و حق التحریر را بر مبنای مبلغ مندرج در سند دریافت نمایند . ۲- در رابطه با اسناد تعهد مربوط به دانشجویان بورسیه و اعضاء هیئت علمی شاغل به تحصیل در خارج از کشور مطابق قانون معافیت کلیه دانشجویان بورسیه و غیره مصوب ۱۳۷۱/۱۲/۲ حتی اگر وثیقه هم اخذ شده باشد اسناد مزبور مشمول معافیت از پرداخت حق الثبت بوده ولیکن حق التحریر بر مبنای مبلغ مندرج در سند « بهای وثیقه » دریافت خواهد شد.

در اجرای شق ۲ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران ، اینک موضوعاتی که در کمیسیون وحدت رویه مطرح و منجر به اظهار نظر گردیده و به موجب نامه شماره ۸۹/۲۹۳۴۹-۸۹/۲/۲۲ مدیر کل محترم دفتر حقوقی و امور بین الملل و دبیر شورای هماهنگی امور حقوقی مورد تأیید ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار گرفته و یا منصرف از نظر کمیسیون منجر به اظهار نظر گردیده است جهت اطلاع و رعایت مفاد آن ذیلاً ابلاغ میشود .

۱- در خصوص نامه دفترخانه ۱۱۳ تهران به شماره ۱۳ - ۸۶/۱/۱۴ بدین شرح (آیا با توجه به بند ب ماده یک قانون تسهیل تنظیم اسناد نیاز به استعلام از وزارت مسکن و شهرسازی در مورد اراضی داخل محدوده شهری می باشد یا خیر ؟) بحث و بررسی لازم به عمل آمد و به شرح زیر اظهار نظر گردید : با توجه به ماده یک قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵/۵/۲۴ نیازی به استعلام از وزارت مسکن و شهرسازی در مورد اراضی داخل محدوده شهری نمی باشد .

۲- در مورد مفاد سؤالیهای اول و دوم دفترخانه ۹۱۰ تهران به شماره ۳۵۷۴ - ۸۵/۱۲/۱۵ مبنی بر اینکه (با توجه به مواد ۲ و ۴ قانون منع فروش اراضی فاقد کاربری مسکونی ، آیا دفاتر اسناد رسمی هنگام تنظیم اسناد اراضی تکلیف به اخذ گواهی از شهرداری یا دهیاری یا سازمان زمین شهری دارند یا خیر ؟) بحث و بررسی لازم به عمل آمد و به شرح زیر اظهار نظر گردید : با توجه به اینکه تکلیف دفاتر اسناد رسمی در اجرای قانون منع فروش اراضی فاقد کاربری مسکونی به موجب ماده ۸ قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۸۵/۵/۲۴ مجلس شورای اسلامی اسقاط گردیده است لذا در خصوص مورد تکلیفی بر عهده دفاتر اسناد رسمی متصور نمی باشد .

در اجرای شق ۲ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران، اینک موضوعاتی که در کمیسیون وحدت رویه مطرح و منجر به اظهار نظر گردیده و به موجب نامه شماره ۸۹/۲۹۳۴۹-۸۹/۲/۲۲ مدیر کل محترم دفتر حقوقی و امور بین الملل و دبیر شورای هماهنگی امور حقوقی مورد تأیید ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار گرفته و یا منصرف از نظر کمیسیون منجر به اظهار نظر گردیده است جهت اطلاع و رعایت مفاد آن ذیلاً ابلاغ میشود.

۱- در مورد سؤال دفترخانه ۱۲ قم به تاریخ ۸۶/۲/۳۰ بدین شرح (آیا موضوع تبصره بند ۵ قسمت الف بخشنامه شماره ۱/۳/۱۴۸۴۹ - ۸۵/۳/۱۶ سازمان ثبت در مورد وصول حق التحریر در مورد متعاملین به اسناد غیرمالی اعم از وکالت و اقرار و تعهد و غیره هم تسری می یابد یا خیر؟) بحث و بررسی لازم به عمل آمد و به شرح زیر اظهار نظر گردید: مفاد تبصره مرقوم شامل اسناد غیرمالی نیز می شود و وصول حق التحریر برای نفرات اضافی مطابق بخشنامه مرقوم بلامانع می باشد.

۲- درخصوص نامه دفترخانه یک میاندوآب به شماره ۲۵۲ - ۸۶/۲/۱۹ مبنی بر اینکه (آیا تنظیم وصیت نامه زائد بر ثلث با وجود اطلاع موصی از عدم نفوذ وصیت بر زیاده بر ثلث با قید مراتب در سند یا بدون قید مراتب توسط سردفتر بلامانع می باشد یا خیر؟) بحث و بررسی لازم به عمل آمد و به شرح زیر اظهار نظر گردید: تنظیم سند وصیت نامه زائد بر ثلث از طرف سردفتر بلامانع می باشد ولی نفوذ آن منوط به تنفیذ وراثت پس از فوت موصی خواهد بود.

۳- در مورد نامه دفترخانه ۱۱۳ تهران به شماره ۲۲۴ - ۸۶/۳/۲۰ بدین شرح (آیا ارسال پاسخ استعلامات و مدارک و کپی و رونوشت اسناد توسط افراد غیر ذینفع به مناطق ثبتی و غیره بلامانع است و یا آنکه ممنوعیت قانونی دارد؟) بحث و بررسی لازم به عمل آمد و به شرح زیر اظهار نظر گردید: با توجه به صریح بند ۲ ماده ۴۹ قانون ثبت و ماده ۲۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و ماده ۶۲ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ تنها متعاملین یا اشخاص ذینفع می توانند از اسناد رونوشت یا فتوکپی اخذ نمایند و به غیر افراد مذکور در صورتی پاسخ استعلام داده خواهد شد که از محکمه یا مناطق ثبتی معرفی نامه برای اخذ آن داشته باشند.

۴- در مورد سؤال جامعه سردفتران و دفتریاران آذربایجان غربی به شماره ۲۰۲ - ۸۶/۲/۱۱ بدین شرح (آیا تعرفه اعلامی شماره ۱/۳/۱۴۸۴۹ مورخ ۸۵/۳/۱۶ سازمان ثبت در مورد صدور اجرائیه شامل برگهای اصلی اجرائیه بوده یا ناظر به هر تعداد برگهای اجرایی است که دفترخانه تنظیم و صادر می نماید و آیا شامل برگهای دست نویس می گردد یا شامل فتوکپی یا زیراکس یا پرینت رایانه از اوراق اجرائیه نیز می گردد؟) بحث و بررسی لازم به عمل آمد و به شرح زیر اظهار نظر گردید: مطابق بخشنامه شماره ۱/۳/۱۴۸۴۹ مورخ ۸۵/۳/۱۶ سازمان ثبت تعرفه اعلامی شامل هر تعداد برگهای اجرایی است که توسط دفترخانه تهیه و صادر و ارسال می شود اعم از آنکه به صورت دست نویس یا فتوکپی یا زیراکس یا پرینت رایانه تهیه شده باشد.

در اجرای شق ۲ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران ، اینک موضوعاتی که در کمیسیون وحدت رویه مطرح و منجر به اظهار نظر گردیده و به موجب نامه شماره ۸۹/۲۹۳۴۹-۸۹/۲/۲۲ مدیر کل محترم دفتر حقوقی وامور بین الملل و دبیر شورای هماهنگی امور حقوقی مورد تأیید ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار گرفته و یا منصرف از نظر کمیسیون منجر به اظهار نظر گردیده است جهت اطلاع و رعایت مفاد آن ذیلاً ابلاغ میشود .

۱- در مورد سؤال دفترخانه ۱۱۱ تهران به شماره ۲۲۳۱-۸۶/۴/۱۶ مبنی بر اینکه (با توجه به صدر ماده ۱ قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵ ، چنانچه اداره ثبت محل مبادرت به صدور صورت وضعیت نماید آیا صورت وضعیت مذکور ، پاسخ استعلام تلقی شده و می توان به استناد آن مبادرت به تنظیم سند قطعی نمود؟) بحث و بررسی لازم به عمل آمد و به شرح زیر اظهار نظر گردید : چنانچه اداره ثبت ضمن اعلام جریان ثبتي در پاسخ استعلام دفترخانه ، اعم از آنکه در فرم مخصوص یا غیر آن استعلام شده باشد ، عدم بازداشت ملک را نیز گواهی و اعلام نماید تنظیم سند به استناد اعلامیه صادره بلامانع می باشد.

۲- در مورد سؤال دفترخانه ۷۴ مبارکه به شماره ۱۳۴۶-۸۶/۵/۳ بدین شرح (با توجه به رأی وحدت رویه شماره ۴۴/۱۸۲۴۲-۸۵/۷/۳۰ - و - ر در خصوص تنظیم وکالت نامه های فروش اتومبیل آیا هنگام تنظیم سند انتقال قطعی به نام شخص وکیل مالیات نقل و انتقال باید وصول گردد یا خیر؟) بحث و بررسی لازم به عمل آمد و به شرح زیر اظهار نظر گردید : چنانچه هنگام تنظیم سند وکالت راجع به نقل و انتقال خودرو مالیات نقل و انتقال وصول نشده باشد ، تنظیم سند انتقال قطعی خودرو براساس وکالتنامه مزبور منوط به وصول مالیات نقل و انتقال خواهد بود .

در اجرای شق ۲ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران ، اینک موضوعاتی که در کمیسیون وحدت رویه مطرح و منجر به اظهار نظر گردیده و به موجب نامه شماره ۸۹/۲۹۳۴۹-۸۹/۲/۲۲ مدیر کل محترم دفتر حقوقی و امور بین الملل و دبیر شورای هماهنگی امور حقوقی مورد تأیید ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار گرفته و یا منصرف از نظر کمیسیون منجر به اظهار نظر گردیده است جهت اطلاع و رعایت مفاد آن ذیلاً ابلاغ میشود .

۱- در خصوص نامه دفترخانه ۴۵۸ تهران به شماره ۱۶۸۰-۸۶/۸/۶ بدین شرح ( آیا جهت تنظیم سند تقسیم نامه نیاز به اخذ گواهی پایان خدمت از تقسیم کنندگان می باشد یا خیر؟) بحث و بررسی لازم به عمل آمد و به شرح زیر اظهار نظر گردید : چون به تقسیم املاک مشاع بین شرکاء و تعیین حصه مفروز آنها نقل و انتقال اطلاق نمی گردد بنابراین تنظیم تقسیم نامه مشمول ماده ۱۰ قانون خدمت نظام وظیفه نبوده و نیازی به اخذ مدرک دال بر رسیدگی به مشمولیت طرفین تقسیم نمی باشد .

۲- در خصوص نامه دفترخانه ۲۷۶ تهران به شماره ۱۸۸۵-۸۶/۸/۲۱ مبنی بر اینکه ( با توجه به تکلیف دفاتر اسناد رسمی به استعلام جریان ثبتی املاکی که دارای سند مالکیت المثنی می باشند چون در فرم های استعلام ثبت ، جریان ثبتی نیز علاوه بر عدم بازداشت و بند ز قید گردیده ، اعلام فرمایید آیا جریان ثبتی نیاز به استعلام جداگانه دارد و در صورت عدم نیاز به استعلام جداگانه چنانچه اداره ثبت منطقه در پاسخ فقط به عدم بازداشت و بند ز اکتفا نماید ، دفترخانه چه تکلیفی خواهد داشت ؟ ) بحث و بررسی لازم به عمل آمد و به شرح زیر اظهار نظر گردید : باتوجه به اینکه موضوع گردش ثبتی در فرم چاپی استعلام های ثبتی موجود است و موضوع گردش ثبتی قید گردیده است با درج شماره چاپی سند مالکیت و قید کلمه المثنی نیازی به استعلام جداگانه نمی باشد لیکن لازم است اداره ثبت مربوطه گردش ثبتی پلاک مورد استعلام را به دفترخانه استعلام کننده اعلام نماید.

در اجرای شق ۲ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران ، اینک موضوعاتی که در کمیسیون وحدت رویه مطرح و منجر به اظهار نظر گردیده و به موجب نامه شماره ۸۹/۴۶۱۶۸-۸۹/۳/۲۲ مدیر کل محترم دفتر حقوقی وامور بین الملل مورد تأیید ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار گرفته و یا منصرف از نظر کمیسیون منجر به اظهار نظر گردیده است جهت اطلاع و رعایت مفاد آن ذیلاً ابلاغ میشود .

- در خصوص سوال دفتر اسناد رسمی شماره ۱۵۳ رشت به موجب نامه شماره ۱۷۱۸ مورخ ۸۷/۶/۴ بدین شرح «آیا در راستای اجرای طرح های تملیک شهرداری و دولت ، چنانچه صاحب حق سرقفلی (در مواردی که غیر از مالک عین می باشد ) و کسب و پیشه و تجارت بخواهد حق خود را بدون حضور مالک ملک به شهرداری یا نهاد دولتی صلح و منتقل نماید آیا دفتر اسناد رسمی میتواند بدون حضور مالک مبادرت به تنظیم سند نماید ؟ » بحث و بررسی لازم بعمل آمد و بدین شرح اظهار نظر گردید : « چنانچه مستأجر به موجب سند رسمی صاحب حق کسب و پیشه و تجارت و یا حق سرقفلی باشد و بشرح رأی هیأت موضوع ماده ۲ لایحه قانونی اراضی و املاک مورد احتیاج دولت و شهرداری ها مصوب ۱۳۵۸/۹/۳ نظر به تملک داده شده و ملک مورد نظر در طرح واقع شده باشد ، تنظیم سند صلح حقوق و انتقال حقوق مزبور توسط مستأجر به شهرداری و یا نهاد دولتی تملک کننده بلامانع بوده و نیازی به حضور و اعلام رضایت مالک نخواهد بود و سردفتر پس از تنظیم سند باید مراتب را به دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند اجاره یا انتقال سرقفلی قبلی اعلام نماید .»

در اجرای شق ۲ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران ، اینک موضوعاتی که در کمیسیون وحدت رویه مطرح و منجر به اظهار نظر گردیده و به موجب نامه شماره ۸۹/۴۶۱۶۸-۸۹/۳/۲۲ مدیر کل محترم دفتر حقوقی وامور بین الملل مورد تأیید ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار گرفته و یا منصرف از نظر کمیسیون منجر به اظهار نظر گردیده است جهت اطلاع و رعایت مفاد آن ذیلاً ابلاغ میشود .

۱- صورت جلسه مورخ ۸۶/۱۰/۲ کمیسیون به شماره ۱۴۳۴-۸۶/۱۰/۴ موضوع نامه شماره ۳۰۱۳-۸۶/۵/۲۱ دفترخانه ۱۱۱ تهران بدین شرح « آیا بند ج ماده یک قانون تسهیل تنظیم اسناد وعدم تکلیف به وصول گواهی مالیاتی موضوع ماده ۱۸۷ در صورت درخواست متعاملین شامل گواهی مالیاتی موضوع ماده ۳۵ قانون مالیاتهای مستقیم نیز می گردد؟» که از طرف هیأت مدیره کانون جهت بررسی مجدد به کمیسیون وحدت رویه ارجاع گردیده بود با حضور جناب آقای محقق عضو هیأت مدیره مجدداً مورد بحث و بررسی واقع شد و به اتفاق آراء به شرح زیر اظهار نظر گردید :

باتوجه به ماده ۸۶۸ قانون مدنی که استقرار مالکیت ورثه بر ترکه متوفی را موکول به پرداخت حقوق و دیونی که بر ترکه میّت تعلق گرفته می داند و با توجه به سایر مقررات موضوعه از جمله ماده ۲۲ قانون ثبت و به لحاظ رعایت مصالح عمومی به نظر می رسد مالیات برارث از شمول قانون مذکور خارج بوده و قبل از اخذ گواهی نامه واریز مالیات بر ارث تنظیم سند انتقال موجه به نظر نمی رسد .

۲- در مورد نامه مورخ ۸۶/۷/۲۵ جمعی از سردفتران تهران که توسط دفتر حقوقی کانون به کمیسیون ارجاع شده است بدین شرح (درخصوص استعلام املاک باید مطابقت دفتر املاک با سند مالکیت را سؤال نمود و ادارات ثبت در پاسخ مطابقت آنرا اعلام دارد ولی ادارات ثبت در پاسخ دفاتر مطابقت سند با دفتر املاک را قید نمی نماید تکلیف دفاتر در چنین مواردی چیست ؟ ) بحث و بررسی لازم به عمل آمد و به شرح زیر اظهار نظر گردید : اصل بر مطابقت سند مالکیت با مندرجات دفتر املاک وعدم تطابق آن نیاز به اظهار نظر صریح دارد بنابراین صدور پاسخ استعلام ظهور در تأیید مطابقت مندرجات ثبت دفتر املاک با سند مالکیت دارد مگر آنکه به عدم مطابقت تصریح شده باشد.

در اجرای شق ۲ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران ، اینک موضوعاتی که در کمیسیون وحدت رویه مطرح و منجر به اظهار نظر گردیده و به موجب نامه شماره ۸۹/۴۶۱۶۸-۸۹/۳/۲۲ مدیر کل محترم دفتر حقوقی و امور بین الملل مورد تأیید ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار گرفته و یا منصرف از نظر کمیسیون منجر به اظهار نظر گردیده است جهت اطلاع و رعایت مفاد آن ذیلاً ابلاغ میشود .

- در خصوص سوال دفتر اسناد رسمی شماره ۱۱۱ تهران بدین شرح ( نظر به اینکه مالک ملک یا منافع یا اموال در زمان حیات خود مبادرت به انتقال مال یا ملک یا حقوق صنفی مذکور بصورت عادی نموده و پس از فوت وی ، خریدار با مراجعه به مرجع قضائی صالح مبادرت به اخذ حکم مبنی بر الزام به تنظیم سند رسمی علیه قائم مقام و ورثه وی نموده است آیا سردفتر هنگام تنظیم سند در اجرای دادنامه مذکور ملزم به اخذ گواهی مالیات بر ارث می باشد یا خیر ؟ ) بحث و بررسی لازم بعمل آمد و به شرح زیر اظهار نظر گردید : «نظر به اینکه مرجع قضائی ذیصلاح وقوع انتقال و یا انجام معامله ملک و یا مالی را در زمان حیات متوفی احراز نموده لذا مورد معامله مذکور از زمره ماترک خارج گردیده و با عنایت به مواد ۱۷ و ۱۸۷ قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن ، سردفتر تکلیفی به اخذ گواهی واریز مالیات بر ارث نداشته و مورد از شمول ماده ۳۵ قانون مالیاتهای مستقیم خارج می باشد .»



در اجرای شق ۲ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران ، اینک موضوعاتی که در کمیسیون وحدت رویه مطرح و منجر به اظهار نظر گردیده و به موجب نامه شماره ۸۹/۴۶۱۶۸-۸۹/۳/۲۲ مدیر کل دفتر حقوقی و امور بین الملل مورد تأیید ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار گرفته و یا منصرف از نظر کمیسیون منجر به اظهار نظر گردیده است جهت اطلاع و رعایت مفاد آن ذیلاً ابلاغ میشود .

- در خصوص سوال مدیریت محترم شعب بانک مسکن استان قزوین در مورد مغایرت تاریخ صدر و ذیل اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی بحث و بررسی لازم بعمل آمد و به شرح زیر اظهار نظر گردید : «با توجه به ماده ۵۵ قانون ثبت مصوب سال ۱۳۱۰ سردفتر مکلف است تنها تاریخ ثبت سند را بر روی سند درج نماید بنابراین درج تاریخ ورود به دفتر در اسناد تنظیمی ضرورت ندارد.»

در اجرای شق ۲ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران، اینک موضوعاتی که در کمیسیون وحدت رویه مطرح و منجر به اظهار نظر گردیده و به موجب نامه شماره ۸۹/۴۶۱۶۸-۸۹/۳/۲۲ مدیر کل محترم دفتر حقوقی و امور بین الملل مورد تأیید ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار گرفته و یا منصرف از نظر کمیسیون منجر به اظهار نظر گردیده است جهت اطلاع و رعایت مفاد آن ذیلاً ابلاغ میشود.

- در خصوص سوال دفتر اسناد رسمی شماره ۸۱ اصفهان به شماره ۲۰۶۱ مورخ ۸۷/۲/۲۵ بدین شرح «در مورد دستور موضوع تبصره یک ماده ۴ آئین نامه قانون تسهیل تنظیم اسناد مبنی بر اینکه دفاتر اسناد رسمی بر خلاف قانون، مکلف به استعلام از ادارات مسکن و شهرسازی گردیده اند آیا اگر شهرداری گواهی نماید که پلاک، داخل محدوده قانونی شهر است و یا از جهاد کشاورزی استعلام گردید، آیا موضوع استعلام مذکور منتفی خواهد بود یا خیر؟» بحث و بررسی لازم بعمل آمد و به شرح زیر اظهار نظر گردید: «چنانچه مدارک و مستندات ابرازی از سوی متعاملین و یا گواهی های صادره از سوی مراجع رسمی مانند شهرداری و جهاد کشاورزی نشان دهنده محل و موقعیت قطعه زمین مورد معامله حاکی از داخل یا خارج از محدوده شهر بودن باشد با توجه به تبصره ۲ ماده ۴ آئین نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد مصوب ۱۳۸۶ نیاز به استعلام از سازمان مسکن و شهرسازی نمی باشد.»

- در خصوص سوال اول دفتر اسناد رسمی شماره ۱۰۸ تبریز به شماره ۴۹۱ مورخ ۸۷/۳/۷ بدین شرح «با عنایت به اینکه در قانون و آئین نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد برای مدت اعتبار گواهی معاملات دارائی و شهرسازی مهلتی در نظر گرفته نشده است (بر خلاف استعلام ثبت) آیا گواهی های مزبور تا زمان تنظیم سند اعتبار دارند یا خیر؟» بحث و بررسی لازم بعمل آمد و بدین شرح اظهار نظر گردید: «با توجه به ماده یک قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۸۵ و آیین نامه اجرایی آن، جهت اخذ گواهی یا پاسخ استعلام از شهرداری به جز گواهی پایان ساختمان یا عدم خلاف، موضوع تبصره ۸ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها تکلیفی متوجه دفاتر اسناد رسمی نمی باشد لیکن برای گواهی دارایی و تأمین اجتماعی چنانچه به استناد بند «ج» ماده یک قانون تسهیل تنظیم اسناد مصوب سال ۱۳۸۵ منتقل الیه در سند تنظیمی متضامناً مسئولیت پرداخت بدهی احتمالی را نپذیرد رعایت مدت اعتبار مندرج در گواهی های مذکور الزامی است.»

در اجرای شق ۲ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران ، اینک موضوعاتی که در کمیسیون وحدت رویه مطرح و منجر به اظهار نظر گردیده و به موجب نامه شماره ۸۹/۴۶۱۶۸-۸۹/۳/۲۲ مدیر کل محترم دفتر حقوقی و امور بین الملل مورد تأیید ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار گرفته و یا منصرف از نظر کمیسیون منجر به اظهار نظر گردیده است جهت اطلاع و رعایت مفاد آن ذیلاً ابلاغ میشود .

- در خصوص سوال دفتر اسناد رسمی شماره ۷۴ پارس آباد به موجب نامه شماره ۱۹۲۴ مورخ ۸۷/۹/۱۱ بدین شرح «آیا ماشین آلات راهسازی و کشاورزی و معدنی از قبیل تراکتور ، لودر، کمباین ، گریدر ، بلدیزر و غیره هنگام نقل و انتقال مشمول ماده یک و تبصره های ۲ و ۳ ماده ۱۹ قانون اصلاح بیمه اجباری مسئولیت دارندگان وسایل نقلیه موتوری زمینی مصوب ۱۳۸۷ می گردد و آیا نیاز به ارائه بیمه نامه شخص ثالث و درج شماره آن در سند می باشد یا خیر ؟ » بحث و بررسی لازم بعمل آمد و بدین شرح اظهار نظر گردید : « با عنایت به فراز ۱۰۵ ماده یک آئین نامه راهنمایی و رانندگی مصوب ۸۴/۳/۱۸ انواع تراکتور ، کمباین ، تیلر ، ماشین های خودکششی در بخش کشاورزی تحت عنوان وسیله نقلیه کشاورزی تعریف گردیده و مشمول تعریف وسایل نقلیه موتوری مندرج در فراز ۱۰۸ آئین نامه موصوف و ماده یک قانون اصلاح قانون بیمه اجباری مسئولیت دارندگان وسایل نقلیه موتوری زمینی در مقابل شخص ثالث مصوب ۸۷/۴/۱۶ نبوده و ماده یک قانون مزبور صرفاً شامل وسیله نقلیه زمینی می باشد . بنابراین وسیله های نقلیه کشاورزی مذکور در فراز ۱۰۵ ماده یک آئین نامه راهنمایی و رانندگی از شمول مقررات قانون اخیرالذکر خروج موضوعی دارد .»

- در خصوص سوال دفتر اسناد رسمی شماره ۱۱۱ تهران به موجب نامه مورخ ۸۷/۱۰/۱۴ بدین شرح «آیا در هنگام نقل و انتقال خودروهای فرسوده و اسقاطی و مسروقه که الزاماً باید به شرکت منتقل گردند آیا ارائه بیمه نامه شخص ثالث و درج شماره آن در سند انتقال الزامی است یا خیر ؟ » بحث و بررسی لازم بعمل آمد و بدین شرح اظهار نظر گردید : « علیرغم اینکه خودروهای مزبور واجد وصف وسیله نقلیه موتوری زمینی مندرج در بند ۱۰۸ ماده یک آئین نامه راهنمایی و رانندگی مصوب ۸۴/۳/۱۸ هستند و لیکن به دلیل آنکه عملاً قابلیت حمل و نقل را از دست داده و از حیث انتفاع خارج شده اند و الزاماً باید به شرکت های بیمه گر یا ستاد اجرائی تبصره ۱۳ برای اسقاط خودروهای فرسوده منتقل شوند بنابراین مشمول تبصره ۳ ماده ۱۹ قانون اصلاح قانون بیمه اجباری مسئولیت مدنی دارندگان وسایل نقلیه موتوری زمینی در مقابل اشخاص ثالث مصوب ۸۷/۲/۳۱ نمی باشد.»

در اجرای شق ۲ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران ، اینک موضوعاتی که در کمیسیون وحدت رویه مطرح و منجر به اظهار نظر گردیده و به موجب نامه شماره ۸۹/۹۴۴۶۶-۸۹/۶/۶ مدیر کل محترم دفتر حقوقی و امور بین الملل مورد تأیید ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار گرفته و یا منصرف از نظر کمیسیون منجر به اظهار نظر گردیده است جهت اطلاع و رعایت مفاد آن ذیلاً ابلاغ میشود .

- در خصوص سوال بدین شرح « با توجه به استفتاء بعمل آمده از مقام معظم رهبری ، آیا تنظیم وکالتنامه نسبت به اموال و املاک جهت فروش در حالیکه مال یا ملک مذکور در رهن است امکان پذیر است یا خیر ؟ » بحث و بررسی لازم بعمل آمد و بدین شرح اظهار نظر گردید :

« با توجه به دستورالعمل شماره ۱/۳۴/۲۶۰۵۶ مورخ ۸۶/۶/۲۴ معاونت قوه قضائیه و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور صریح استفتائات شماره ۴۷۵۱۴ مورخ ۷۹/۲/۳۱ و ۴۶۳۵۸ مورخ ۷۸/۱۲/۷ دفتر مقام معظم رهبری مبنی بر « با فرض اینکه پس از فک رهن فروخته می شود تخلفی از شرط نشده است » لذا چنانچه در اسناد وکالت فروش تصریح شود « پس از فک رهن و رفع موانع قانونی ، وکیل حق فروش را دارد » تنظیم وکالتنامه مذکور بلامانع است .»

در اجرای شق ۲ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران ، اینک موضوعاتی که در کمیسیون وحدت رویه مطرح و منجر به اظهار نظر گردیده و به موجب نامه شماره ۸۹/۹۴۴۴۶-۸۹/۶/۶ مدیر کل محترم دفتر حقوقی و امور بین الملل مورد تأیید ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار گرفته و یا منصرف از نظر کمیسیون منجر به اظهار نظر گردیده است جهت اطلاع و رعایت مفاد آن ذیلاً ابلاغ میشود .

-در خصوص سوال دفتر اسناد رسمی شماره ۶۴۸ تهران بدین شرح : « اخیراً بانک های مرتهن طی مکاتباتی با دفاتر اسناد رسمی درخواست صدور و ابلاغ اخطاریه به راهنین و بدهکاران سند رهنی جهت پرداخت اقساط معوقه را داشته که برخی از دفاتر خواسته بانک را اجابت و برخی به لحاظ عدم وجود مستند از درخواست بانک استنکاف می نمایند . خواهشمند است ارشاد فرمائید آیا درخواست بانک و اجابت آن مجوز قانونی دارد یا خیر ؟ » بحث و بررسی لازم بعمل آمد و بدین شرح اظهار نظر گردید :

« ایجاد هرگونه تکلیف برای دفاتر اسناد رسمی نیاز به مجوز قانونی دارد . »

در اجرای شق ۲ ماده ۶۶ قانون دفاتراسنادرسمی و کانون سردفتران و دفتریاران ، اینک موضوعاتی که در کمیسیون وحدت رویه مطرح و منجر به اظهار نظر گردیده و به موجب نامه شماره ۸۹/۱۵۷۱۳۶ - ۸۹/۹/۷ مدیر کل محترم دفتر حقوقی وامور بین الملل مورد تأیید ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار گرفته و یا منصرف از نظر کمیسیون منجر به اظهار نظر گردیده است جهت اطلاع و رعایت مفاد آن ذیلاً ابلاغ می شود .

- در خصوص سوال بدین شرح « آیا اخذ اثر انگشت از شخص باسوادی که به هر علت قادر به نوشتن نیست ذیل دفاتر بلامانع است ؟ » بحث و بررسی لازم بعمل آمد و بدین شرح اظهار نظر گردید :

« با وحدت ملاک از مواد ۶۳ و ۶۶ قانون ثبت ، تنظیم سند با اخذ اثر انگشت افرادی که به هر علت قادر به نوشتن نمی باشند با حضور شخص معتمد و توضیح مراتب ذیل ثبت دفتر بلامانع است . »

در اجرای شق ۲ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران ، اینک موضوعاتی که در کمیسیون وحدت رویه مطرح و منجر به اظهار نظر گردیده و به موجب نامه شماره ۸۹/۱۵۷۱۳۶ - ۸۹/۹/۷ مدیر کل محترم دفتر حقوقی و امور بین الملل مورد تأیید ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار گرفته و یا منصرف از نظر کمیسیون منجر به اظهار نظر گردیده است جهت اطلاع و رعایت مفاد آن ذیلاً ابلاغ می شود .

۱- در خصوص سوالات متعدد دفاتر اسناد رسمی و رویه های مختلف در خصوص حدود صلاحیت دفاتر اسناد رسمی نسبت به تطبیق اوراق و مدارک ابرازی مراجعین، پس از بررسی بدین شرح اظهار نظر گردید :

« با توجه به صلاحیت ذاتی و عام دفاتر اسناد رسمی در مطابقت اصول اسناد و مدارک با تصویر آنها و مستنداً به مفاد ماده یک قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴ و ماده ۵۷ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹ و بند ۳۵ مجموعه بخشنامه های ثبتی و تنقیح مناط و وحدت ملاک مستفاد از مواد ۱ و ۴ آیین دادرسی دیوان عدالت اداری که همگی مشعر بر این معنا می باشد، گواهی نمودن برابری تصویر با اصل کلیه مدارک ابرازی مراجعین دفاتر اسناد رسمی صرفنظر از صحت مفاد و مندرجات آنان ، بلامانع و تسجیل سند عادی تلقی نمی گردد ، لیکن دفاتر اسناد رسمی نمی توانند بدون ملاحظه اصول مدارک ، فتوکپی مصدق آن را مبنای تصدیق قرار دهند.»

۲- در خصوص سوال دفتر اسناد رسمی شماره ۷۲۷ تهران و سوالات مشابه دفاتر دیگر در مورد رعایت بند ۲۹ مجموعه بخشنامه های ثبتی وقتی که صورتمجلس تفکیکی صادر و ذیل استعلام دفاتر ، مراتب اعلام پاسخ به دفاتر قبلی گزارش می گردد ، پس از بررسی بدین شرح اظهار نظر گردید :

« صرفنظر از اینکه بند ۲۹ مجموعه بخشنامه های ثبتی ناظر به املاک جاری بوده که با وضع تبصره ۳ ماده یک آیین نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی در قسمت مغایر ملغی گردیده است تنظیم سند نسبت به قطعات تفکیکی پس از ملاحظه سند مالکیت و اطمینان از عدم انجام معامله بدون استعلام از دفترخانه قبلی بلامانع است .»

در اجرای شق ۲ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران ، اینک موضوعاتی که در کمیسیون وحدت رویه مطرح و منجر به اظهار نظر گردیده و به موجب نامه شماره ۸۹/۱۵۷۱۳۶ - ۸۹/۹/۷ مدیر کل محترم دفتر حقوقی و امور بین الملل مورد تأیید ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار گرفته و یا منصرف از نظر کمیسیون منجر به اظهار نظر گردیده است جهت اطلاع و رعایت مفاد آن ذیلاً ابلاغ می شود .

- در خصوص سوالات متعدد دفاتر اسناد رسمی مبنی بر امکان تنظیم اسناد مربوط به ترهین سهام شرکتها، پس از بررسی بدین شرح اظهار نظر گردید :

« مستفاد از مواد ۲۴ و ۳۹ و ۴۰ و ۴۱ لایحه قانونی اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب ۱۳۴۷/۱۲/۲۴ ورقه سهم ، سند قابل معامله ای است که نشانگر میزان مشارکت و تعهدات صاحب آن در شرکت می باشد و بنابراین وفق منطوق و مفهوم مخالف ماده ۷۷۳ قانون مدنی با رعایت اساسنامه شرکت وثیقه نهادن آن بلامانع و مآلاً قابل صدور اجرائیه است لکن سردفتر مکلف است مراتب را حسب مورد به دفتر ثبت سهام شرکت یا اداره ثبت شرکتهای شهر مربوطه اعلام نماید.»