آراء وحدت رویه از اسفند ماه 1378 الی پایان سال 1382

1ـ در خصوص این سوال که (آیا برای تنظیم وکالت فروش اتومبیل باید عوارض انتقال به شهرداری پرداخت گردد؟) به این نحوه اعلام نظر شد: ((با توجه به نامه شماره 34/3/1/5437 مورخ 5/8/71 وزارت کشور که طی 5643/س/2 مورخ 27/11/71 اداره کل امور اسناد به دفاتر ابلاغ گردید، فقط هنگام تنظیم اسناد نقل و انتقال وسیله نقلیه موتوری، عوارض نقل و انتقال شهرداری قابل وصول بوده و مورد مشمول اسناد وکالت نمی باشد)) (137120/1/ و ـ و مورخ 13/12/78

2ـ در خصوص این سوال که ((اگر سندی قطعی تنظیم شد و متعاملین قصد اقالة آن را داشتند و در فاصله ثبت سند و اقالة آن ارزش منطقه ای مورد معامله تغییر نمود، آیا به مابه التفاوت ارزش منطقه ای، حق الثبت تعلق می گیرد؟ به شرح زیر اعلام نظر شد:

(چون اقاله بر هم زدن معامله است. لذا با توجه به صریح شق 2 بند ط ماده 1 قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب سال 1373 و بند 102 مجموعه بخشنامه های ثبتی و تبصره ماده 50 قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال 1354 چون حق الثبت اقاله مقطوعاً 200 ریال تعیین شده، لذا تغییر ارزش منطقه ای تأثیری در حق الثبت اقاله ندارد و همان مبلغ 200 ریال مندرج درقانون می باشد) (37120/1 و ـ مورخ 23/12/78)

3ـ در خصوص این سوال که (آیا در اسناد تسهیلات اعتباری و مشارکت مدنی تولیدی بانکها، مبلغ 10000 ریال قرض الحسنه نیز باید تولیدی محاسبه گردد یا اینکه نسبت به کل مبلغ مندرج در سند اعم از قرض الحسنه و تسهیلات اعطانی باید به صورت متفاوت حق الثبت تعیین گردد.) به شرح زیر اعلام نظر شد:

(چون 10000 ریال قرض الحسنه مندرج در اسناد بانکی جزء تسهلات اعطائی بانك است لذا نسبت به مجموع مبلغ مندرج در سند به هر عنوان که باشد حق الثبت به یك مأخذ محاسبه می گردد.)) (37120/1/ و مورخ 23/12/78)

4ـ در رابطه با معیار ((اختلاف فاحش)) مندرج در اسناد قطعی اتومبیل و خودرو و موضوع بخشنامه شماره 15397/34/1مورخ 16/9/78 سازمان محترم ثبت به شرح زیر اعلام نظر گردید:

((ظاهراً در صورتیکه قیمت بهاء مندرج در اسناد قطعی منقول با امعان نظر به بخشنامه شماره 15397/34/1 مورخ 16/9/78 معاونت محترم قوه قضاییه و ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاك کشور کمتر از 3/1 یك سوم قیمت تعیین شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارائی نباشد اختلاف فاحش تلقی نمی گردد.)) (37120/1 و

مورخ 23/12/78).

5ـ در مورد سوال: ((در رابطه با شیوه مختلف عملکرد دفاتر اسناد رسمی در خصوص صدور گواهی عدم حضور یکی از متعاملین)) به این شرح اعلام نظر شد:

((بند 89 مجموعه بخشنامه های ثبتی تا اول مهرماه 1365 نحوه عمل را بیان نموده است.))
(37120/1/ و ـ مورخ 23/12/78)

6ـ در خصوص این سوال که (آیا در گواهی امضاء با کارت شناسایی می توان انجام گواهی امضاء نمود و اخذ شناسنامه الزامی است؟) به شرح زیر اعلام نظر شد:

((با توجه به ماده 86 قانون ثبت اسناد و ماده 46 قانون ثبت احوال، فقط شناسنامه های جدید جمهوری اسلامی ایران ملاك احزار هویت می باشد)) (2900/2/ و ـ مورخ 30/01/79)

7ـ در خصوص این سوال که (همانگونه که نیاز به اخذ کپی شناسنامه موکل در مقام عمل به وکالت نیست، آیا در هنگام تنظیم سند قطعی نیاز به اخذ پایان خدمت یا معافیت یا مدارك رسیدگی به وضعیت خدمتی موکل اولیه می باشد یا خیر؟ به شرح زیرا اعلام نظر شد:

((با توجه به ماده 10 قانون وظیفه عمومی که نقل و انتقال غیر قهری اموال به طور مستقیم یا غیر مستقیم در دفاتر اسناد رسمی را موکول به ارائه مدارك دال بر رسیدگی به وضعیت مشمولیت مالك دانسته لذا هنگام تنظیم سند قطعی و هر نوع نقل و انتقال نیاز به مطالبه مدارك دال بر رسیدگی وضعیت نظام وظیفه مالك اصلی می باشد بدیهی است اگر در سند رسمی شماره پایان خدمت یا معافیت دائم مالك اصلی قبلاً قید شده باشد نیاز به اخذ فتوکپی پایان خدمت یا معافیت موکل نیست.)) (2900/2/ و ـ مورخ 30/1/79)

8ـ در خصوص این سوال که (آیا در اسناد قطعی انواع خودرو تعیین قیمت با توافق متعاملین به کمتر و یا بیشتر از آنچه که در جدوال قیمت وزارت دارایی تعیین شده ممکن است و آیا مستند برای وصول حق الثبت بیش از آنچه در جداول تعیین شده اعلام گردیده وجود دارد ؟) به شرح ذیل اعلام نظر گردید:

چون با توجه به بند 4 تبصره 32 قانون بودجه سال 1379، مأخذ وصول حق الثبت بر اساس قیمت های تعیین شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی و جداول مربوطه است لذا در صورتی که طبق توافق طرفین قیمت موردمعامله آن نداشته و حق الثبت فقط بر اساس جداول مذکور وصول خواهد باشد. (7099/3/ و ـ مورخ 1/3/1379)

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

9ـ در خصوص این سوال که (با توجه به اینکه در قانون اجازه وصول مالیات غیر مستقیم از برخی کالاها و خدمات مصوب سال 74 مجلس شورای اسلامی وکالت در خصوص فروش خودرو مشمول مالیات است و وکالتهایی از قبیل وکالت خرید و وکالت در تحویل اتومبیل و امثال آن مشمول مالیات نیست آیا چنین وکالتی مشمول حق الثبت موضوع تبصره 32 مرقوم می باشد یا خیر ؟) بشرح ذیل اعلام نظر گردید:

با توجه به اینکه قسمت 4 بند الف تبصره 32 قانون بودجه سال 1379 کل کشور، تعرفه ثبت اسناد برای اسناد قطعی، بیع، صلح و وکالت انواع خودروها را مشمول دریافت حق الثبت به شرح قانون مذکور نموده لذا تنظیم سند وکالت برای مواردی غیر از فروش و نقل و انتقال خودرو و موتور سیکلت و ماشین آلات راهسازی و کشاورزی مشمول حق الثبت به شرح قانون مذکور نبوده و تابع شق يك بند ط از ماده يك قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب 1373 می گردد. (7099/3/ و مورخ 1/3/1379)

10ـ در خصوص سوال دفتر اسناد رسمی شماره 6 نیشابور تحت شماره 313 مورخ 24/1/79 بدین شرح (آیا ارائه کارت شناسایی کارمندی و دانشجویی معتبر که اکثراً کامپیوتری است برای کارکنان درنیروهای نظامی و انتظامی و وزارت بهداری و غیره و همچنین دانشجویان دانشگاهها و مشاغل دیگر که در ماده 50 آئین نامه اجرایی قانون خدمت وظیفه عمومی احصاء گردیده به عنوان گواهی معافیت از خدمت وظیفه عمومی جهت تنظیم اسناد تلقی می گردد یا خیر؟) بحث و تبادل نظر به عمل آمد و به شرح ذیل اتخاذ تصمیم گردید:

طبق بند هـ ماده 50 آئین نامه قانون خدمت عمومی در موقع تنظیم اسناد منقول و غیر منقول، گواهی نیروهای مذکور مبنی بر استخدام و طبق بند ح آئین نامه فوق الذکر گواهی اشتغال به تحصیل موضوع مواد 6 الی 9 قانون از مراجع مذکور الزامی است. (12620/4/ و مورخ 20/4/1379)

11ـ در مورد سوال دیگر دفتر خانه مذکور مبنی بر اینکه (مطابق ماده 52 قانون دفاتر اسناد رسمی، واریز وجوه عمومی وصول شده از طریق دفاتر اسناد رسمی مهلت پنج روز در نظر گرفته شده است آیا ماده فوق شامل کلیه هزینه های وصولی از جمله حق الثبت، بدهی بقایای ثبتی، مالیات نقل و انتقال و غیره می شود یا خیر؟ بحث و بررسی لازم به عمل آمد و به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

با توجه به دستور العمل شماره 3472/10 مورخ 28/3/69 سازمان ثبت اسناد و املاك کشور، حق الثبت اسناد مالی و بدهی های ثبتی قبل از تنظیم سند ه موجب فیشهای صادره توسط اصحاب معامله به بانك واریز می گردد و مالیات نقل وانتقال نیز طبق تبصره پنج ماده يك قانون وصول مالیات از اتومبیل های غیر سواری مصوب سال 1363 قبل از تنظیم سند بوسیله اصحاب معامله به حساب وزارت امور اقتصادی و دارائی واریز و فیش پرداختی آن به دفتر خانه ارائه می گردد لذا موجبی برای وصول و یا واریز وجوه فوق الذکر برای دفترخانه متصور نمی باشد. (

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

12620/4/ و مورخ 20/4/1379)

12ـ در خصوصی سوال دفترخانه 71 تهران تحت شماره 536 مورخ 27/2/79 بدین شر (با عنایت به بند 4 تبصره 32 قانون بودجه سال 79 چنانچه سند قطعی یا وکالت نسبت به جزئی از یك اتومبیل تنظیم شود آیا حق الثبت نیز باید به همان میزان مورد معامله دریافت شود؟) بحث و تبادل نظر به عمل آمد و به شرح ذیل اتخاذ تصمیم گردید:

بدیهی است در مواردی که سند قطعی و یا وکالت انتقال نسبت به قسمتی از خودرو تنظیم
می گردد حق الثبت نیز به همان نسبت محاسبه و وصول می گردد. 1500/5/ و مورخ 10/5/1379)

13ـ در موارد سوال دیگر دفترخانه مذکور مبنی بر اینکه (هنگامیکه شخص وکیل ه استناد سند وکالت تنظیمی نسبت به انتقال خودرو بخواهد به نام خود سند قطعی تنظیم نمایند، چون طبق نظریه شورای عالی مالیاتی مالیات نقل و انتقال به ان تعلق نمی گیرد و در این مورد دریافت حق الثبت چگونه است؟) بحث و بررسی لازم به عمل آمد و به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

با توجه به بند 4 تبصره 32 قانون بودجه سال 79 نسبت بهاین قبیل اسناد حق الثبت بر اساس جداول دارائی تعلق می گیرد. (1500/5/ و مورخ 10/5/1379)

14ـ در خصوص سوال دفترخانه 29 کرمانشاه تحت شماره 573 مورخ 13/12/79 بدین شرح مه (تعهد نامه هائی توسط ادارات و سازمانهای مختلف برای انجام گواهی امضا در اختیار اشخاص قرار داده می شود مبنی بر اینکه چنانچه متعهد به برخی تهعدات عمل ننماید مسئول جبران خسارت وارده می باشد آیا چنین تعهدی قابل گواهی امضا است. بحث و تبادل نظر به عمل آمد و به شرح ذیل اتخاذ تصمیم گردید:

با توجه به ماده 12 آئین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب 1354 که تصریح دارد به اینکه مقصود از نوشته های مالی نوشته هایی است که در آن به طور منجر پرداخت وجه نقدی از طرف امضاء کننده ضمانت یا تعهد شده باشد، با قید جملاتی از قبیل در صورت تخلف از انجام تعهد جبران خسارت وارده را خواهم کرد نوشته مالی محسوب نمی گردد و گواهی امضا این قبیل تعهد نامه ها بلامانع به نظر می رسد. (1500/5/ و مورخ 10/5/1379

15ـ در مورد سوال دیگر دفترخانه مذکور مبنی بر اینکه (آیا دراسناد وکالت اتومبیل که با توجه به قسمت 4 بند الف تبصره 32 قانون بودجه سال 79 حق الثبت طبق جداول دارائی محاسبه و اخذ می گردد حق التحریر نیز باید طبق جداول مذکور محاسبه گردد یا خیر؟) بحث و تبادل نظر شد و به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

قسمت 4 بند الف تبصره 32 قانون بودجه سال 79 فقط در خصوص تعیین حق الثبت اسناد اتومبیل می باشد و حق

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

التحریر اسناد وکالت طبق تعرفه سازمان ثبت وصول خواهد شد. (1500/5/ و مورخ 10/5/1379)

16ـ درخصوص سوال دفترخانه 6 سقز تحت شماره 1020/37 ج مورخ 7/2/79 مبنی بر (15% حق التحریر که به دفتریار تعلق خواهد گرفت آیا پس از کسر 15% کارکنان و 10% کانون و پرداخت بیمه اجتماعی و هزینه های دفترخانه محاسبه خواهد شد یا از کل حق التحریر؟) بحث و بررسی به عمل آمد و به شرح ذل اتخاذ تصمیم گردید.

با توجه به قانون توزیع حق التحریر دفاتر اسناد رسمی موضوع ماده 54 قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب 1373 مجلس شورای اسلامی پانزده درصد از کل حق التحریر توسط سردفتر به دفتریار اول دفترخانه پرداخت خواهد شد. (1500/5/ و مورخ 10/5/1379)

17ـ در خصوص سوال دفتر اسناد رسمی شماره 45 تهران از اداره کل امور اسناد و سر دفتران که جهت طرح به کمیسیون وحدت رویه ارجاع شده است مبنی بر اینکه (چنانچه بانك جهت خرید مسکن تسهیلاتی به متقاضی اعطاء می نماید آیا همزمان با تنظیم سند تسهیلات خرید مسکن تنظیم سند قطعی خرید مسکن الزامی است یا خیر و چنانچه بامك در متن سند و نامه تصریح نماید که تسهیلات اعطانی در جهت خرید مسکن می باشد آیا سند تسهیلات مذکور مشمول تخفیف حق الثبت می گردد یا خیر؟) بحث و بررسی لازم به عمل آمد و به شرح ذیل اتخاذ تصمیم گردید:

با توجه به ماده واحده قانون الحاق یك تبصره به بند الف و اصلاح بند ج ماده یك قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب 1376، در صورت اعلم بانك مبنی بر اینکه تسهیلات اعطائی به منظور خرید مسکن می باشد نیاز به همزمانی تنظیم سند قطعی خرید مسکن نبوده و سند تسهیلات خرید مسکن مذکور طبق اعلام بانك مشمول ماده واحده مذکور و مصوبه هیئت وزیران می باش. (2002/6/ و مورخ 5/7/1379)

18ـ در مورد سوال دفتر اسناد رسمی شماره 5 همدان بدین شرح (آیا تنظیم اقرار نامه های تمدید مدت اسناد بانکی که مدت آنها سپری شد مشمول حق الثبت نسبت به مبلغ سندی که تمدید می شود می باشد یا خیر؟) بحث و تبادل نظر به عمل آمده و به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

با توجه به بند 70 مجموعه بخشنامه های ثبتی تا مهرماه 65 چون در شرایط سند ثبت شده قبلی تغییری ایجاد نمی شود و وجهی رد و بدل نمی گردد مشمول ماده 50 قانون دفاتر اسناد رسمی بوده و اقرار نامه تمدید مدت سند غیر مالی محسوب می گردد. (2002/6 و مورخ 5/7/1379)

19ـ در خصوص نامه شماره 365/31 مورخ 4/2/79 دادستان محترم دادسرا و دادگاههای انتظامی سردفتران و

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

دفتریاران مبنی بر اینکه (با توجه به بند 170 مجموعه بخشنامه های ثبتی تا مهر 65، آیا اقرار نامه های زوجیت فقط جهت ارائه به سازمان ثبت احوال است و یا اینکه دفاتر ازدواج با توجه به نامه شماره 84 ـ س/2 مورخ 25/2/67 اداره کل امور اسناد و سردفتران مجازند اقرار نامه های زوجیت که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می گردد را در سند نکاحیه و دفتر ازدواج اخبار نمایند؟) بحث و بررسی لازم به عمل آمد و به شرح ذیل اتخاذ تصمیم گردید:

چون سند اقرار نامه زوجیت که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می گردد خود به تنهایی سند رسمی می باشد و با توجه به ماده 2 قانون ازدواج و ماده 2 نظامنامه قانون ازدواج مصوب 1310 مجوزی برای ثبت مفاد اقرار نامه تنظیم شده در دفاتر ازدواج و نکاحیه به نظر نمی رسد. (2002/6/ و مورخ 5/7/1379)

20ـ در خصوص سوال دفترخانه 199 تهران بدین شرح (در مواردی که بعضی از قطعات تفکیکی در تصرف اشخاص می باشد ولی به هنگام تنظیم سند جابجا انتقال پیدا کرده است؟) به شرح ذیل اتخاذ تصمیم گردید:

اصلاح سند با رعایت جمیع مقررات و اخذ مدارك لازم با تنظیم اقرار نامه اصلاحی بین متعاملین نسبت به اشتباهات به عمل آمده به هنگام تنظیم سندانتقال بلااشکال است. 33700/1 و مورخ 26/10/1379

21ـ در مورد سوال دفترخانه 54 ترهان مبنی بر اینکه (در مواردی که شخصی به حکم دادگاه محکوم به تنظیم سند انتقال می گردد آیا مطالبه مدارك دال بر رسیدگی به وضعیت خدمتی از نظر نظام وظیفه برای نامبرده لازم است یا خیر؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید:

با توجه به ماده 10 قانون وظیفه عمومی مصوب 1363، انتقال غیر قهری اموال به طور مستقیم یا غیر مستقیم مستلزم روشن شدن وضعیت خدمتی معامله کننده است و چون مورد، انتقال غیر قهری اموال تلقی نمی شود لذا مطالبه مدارك دال بر رسیدگی وضعیت خدمتی محکوم به انتقال لازم به نظر نمی رسد، این موضوع نتیجتاً مورد تائید سازمان ثبت قرار گرفته. (33700/7/ و مورخ 26/10/1379

23ـ در خصوص سوال دفترخانه 71 تهران مبنی بر اینکه (آیا به استناد وکالتنامه های تنظیمی در زندانها که توسط افسر نگهبان زندان گواهی می گردد و وکالتنامه های رسمی وکلای دادگستری که روی برگ های خاص خودشان تنظیم می شود می توان تنظیم سند کرد یا خیر؟) به شرح ذیل اتخاذ تصمیم گردید:

با توجه به قوانین و مقررات موضوعه، مجوزی برای تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی به استناد وکالتنامه هایی که توسط وکلای دادگستری و یا افسر نگهبان زندان تنظیم می شود به نظر نمی رسد این موضوع نیز نتیجتاً مورد تایید

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

سازمان ثبت قرار گرفته 33700/7/ و مورخ 26/10/1379

24ـ در مورد سوال دفترخانه 57 تهران بدین شرح (آیا در زمان حیات پدر، جد پدری می تواند برای نوه خود معامله انجام دهد یا خیر؟) به شرح آتی اتخاذ تصمیم گردید:

ولایت پدر و جد پدری در عرض هم می باشد لذا هر یك از آنها می توانند از طرف مولی علیه خود نسبت به انجام هر نوع معامله ای اقدام نمایند. 33700/7 و مورخ 26/10/1379

25ـ در خصوص نامه دفترخانه 40 کرمان بدین شرح (تنظیم اقرار نامه زوجیت بین اقلیت های غیر رسمی بلامانع است یا خیر؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید: قید مذهب در اقرار نامه زوجیت برای اشخاصی که مذهب خود را غیر از مذاهب رسمی شناخته شده در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران اعلام مینمایند ممنوع است و بخشنامه شماره 16569/34/1 ـ 12/10/78 سازمان ثبت نیز خصوص موضوع صراحت دارد. 37099/8 ـو مورخ 25/11/79
26ـ در مورد نامه دفترخانه 614 تهران مبنی بر اینکه (آیا ارائه کارت و آیا حکم بازنشستگی پرسنل نیروهای انتظامی و ... .. مندرج در بخشنامه شماره 12620ـ 20/4/79 کانون سردفتران و دفتردارن برای انجام معامله کافی می باشد آیا خیر؟) به شرح ذیل احضار نظر گردید:

ارائه کارت یا حکم بازنشستگی فوق الذکر یا احراز آن توسط سردفتر برای ثبت معاملات آنها کافی است 37099/ ـ و ـ و مورخ 25/11/1379

27ـ در خصوص سوال دفترخانه 40 کرمان مبنی بر اینکه موضوع بخشنامه شماره 3229/1- 20/2/79 سازمان محترم ثبت اسناد و املاك کشور در خصوص حق الثبت اسناد قطعی مربوط به مدارس غیر انتفاعی که ابتدا بانك اعطاء کننده تسهیلات اقدام به ابتیاع ملکی به منظور و واگذاری به متقاضی موسسه آموزشی غیر انتفاعی می نماید مشمل 5 در 1000 تبصره یك بند الف ماده یك قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب 1373 می باشد آیا شامل اسناد تنظیمی قبل از ابلاغ بخشنامه فوق الذکر می شود یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر می گردد:

با توجه به متن بخشنامه مذکور اسنادی که از تاریخ ابلاغ بخشنامه مذکور تنظیم و ثبت می گردد مشمول حق الثبت به مأخذ 5 در هزار می باشد و اسناد تنظیمی قبل از ابلاغ مشمول تخفیف مذکور نمی باشد 37099/8 – و – و مورخ 25/11/1379

28ـ در مورد سوال دفترخانه 20 نیشابور بدین شرح (تنظیم رضایت نامه از طرف برگشت زننده چك که لاشه چك

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

مفقود شده و برای رفع مشکل از حساب جاری صادره کننده چك تنظیم می گردد و حاکی از عدم ادعای برگشت زننده می باشد و قیدی از مبلغ نیز نمی شود آیا مستلزم پرداخت حق الثبت به میزان وجه چك می باشد با این که غیر مالی تلقین می گردد) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

با توجه به این که هیچ گونه مبلغ در سند و رضایت نامه قید نمی گردد لذا حق الثبت این گونه اسناد مشمل تبصره 2 ماده 50 قانون دفاتر اسناد رسمی است و غیر مالی تلقی می گردد 37099/8-و- و مورخ 25/11/1379

29ـ در خصوص سوال دفترخانه 537 تهران بدین شرح (تنظیم اسناد برای شوهر خواهر و همسر برادر توسط سردفتر صحیح است یا خیر ؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید

با توجه به قسمت اخیر ماده 53 قانون ثبت مسئول دفتر نمی تواند اسناد کسانی را که با او قرابت نسبی تا درجه چهارم یا سببی تا درحه سوم دارند ثبت نماید. 37098/9- و – و مورخ 25/11/1379

30ـ در مورد سوال دفترخانه 80 شاهین دژ مبنی بر اینکه (آیا تنظیم اسناد منقول وکالت اتومبیل جهت اتباع خارجی به شرط داشتن جوایز اقامت و پروانه اشتغال بلا اشکال است یا خیر؟)

به شرح ذیل اظهار نظر گردید.

با توجه به بخشامه شماره 1083/ س /2 مورخ 11/4/79 سازمان ثبت و آئین نامه استملاك اتباع بیگانه تنظیم سند منقول برای اتباع بیگانه منعی ندارد 37098/9 و ـ و مورخ 25/11/1379

31ـ در خصوص نامه دفترخانه 6 آستارا بدین شرح (آیا ظهر نویسی و واگذاری قبض انبار گمرکی و یا گواهی امضاء مالك قبض انبار مبنی بر تحویل کالا به شخص دیگر جنبه مالی داشته و قابل گواهی امضاء است یا خیر؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید:

با توجه به بند 2 ماده 12 آئین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال 1354ؤ گواهی امضاء هر گونه نوشته که جنبه مالی دارد ممنوع است. لذا گواهی امضاء ظهر قبض انبار و جاهت قانونی ندارد. 37098/9ـ و ـ و مورخ 25/11/1379

32ـ در مورد سوال دفترخانه 12 بوکان مبنی بر اینکه (در اسناد اعطای تسهیلات بانکی که در اختیار اشخاص مانند کشاورزان و غیره قرار می گیرد و پرداخت مقداری از کارمزد و سود تسهیلات اعطانی توسط دولت جمهوری اسلامی ایران تعهد می گردد در صورت تخلف گیرنده تسهیلات از مفاد قرار داد تنظیمی، مبلغ تعهد شده بوسله دولت را به عنوان وجه الزام در سند تنظیمی بدون گرفتن وثیقه ملکی مشمول حق الثبت می گردد یا خیر؟) به شرح

ذیل اظهار نظر گردید:

با توجه به ماده 51 قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سر دفتر یاران مصوب تیر ماه 1354، نسبت به وجه التزام و وجه الضمان خواه راساً موضوع سند باشد یا در ضمن معامله و عقد دیگری شرط شده باشد برای تامین آنهم مالی به وثیقه گرفته نشده باشد حق الثبت وصول نخواهد شد. 37098/9/ـ و ـ و مورخ 25/1/1379

33ـ در خصوص سوال دفترخانه 20 نیشابود بدین شرح (در تنظیم اسناد مربوط به اتباع خارجی غیر از اسناد راجع به اموال غیر منقول کارت اقامت قانونی آنها که در تاریخ تنظیم سند دارای اعتبار باشد به عنوان مدارك هویت آنها مافی است یا خیر؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید:

تنظیم اسناد برای اتباع بیگانه تنها با ارائه کارت اقامت (بدون گذرنامه) وجهه قاونی ندارد 37097/10 و ـ مورخ 25/11/1379

34ـ در مورد سوال دیگر دفترخانه مذکور مبنی بر اینکه (در مورد حق التحریر اسناد تقسیم نامه که برابر تعرفه اعلام شده مبلغ سی هزار ریال تعیین و برای هر برگ اضافی مبلغ ده هزار ریال مشخص گردیده و بعضاً بسیاری از اسناد مزبور به دلیل زیاد بودن متن آن در چهار الی پنج صفحه در سه برگ تهیه می گردد تنظیم و به ثبت می رسد نحوه وصول حق التحریر اسناد مزبور چگونه است؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

با توجه به شق بند ب تعرفه حق التحریر دفاتر اسناد رسمی مصوب 1377 حق التحریر سند تقسیم نامه چنانچه در یك صفحه تنظیم گردد ولو وفق ماده 21 قانون دفاتر اسناد رسمی در چند نسخه، مبلغ سی هزار ریال و برای هر برگ اضافی مبلغ ده هزار ریال اضافه م یگردد. 37097/10 ـ و ـ مورخ 25/1/1379

35ـ در خصوص سوال دیگر دفترخانه مذکور بدین شرح (بهای اسناد غیرمنقول که در اجرای حکم دادگاه مبنی بر الزام به تنظیم سند رسمی می شود بر اساس قیمت مورد معامله فیمابین فروشنده و خریدار است یا ارزش اعلام شده در مفاد حکم دادگاه یا ارزش اعلام شده منطقه ای اداره دارائی محل؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

مبنای وصول حق الثبت، مبلغ مندرج در حکم و یا مبایعه نامه و یا ارزیابی است که مورد حکم واقع شده مگر اینکه این مبلغ کمتر از قیمت منطقه ای باشد که در آن صورت مبنای وصول حق الثبت قیمت منطقه ای خواهد بود. 37097/10ـ و ـ مورخ 25/11/1379

36ـ در مورد سوال دفترخانه 4 کاشمر بدین شرح (در تبصره اصلاحی ماده 74 قانون شهرداریها قید گردیده دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله از شهرداری کتباً مفاصاحساب نسبت به عوارض ملك مطالبه نمایند. آیا

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

منظور از معامله منحصراً اسناد قطعی مورد نظر است یا شامل اسناد شرطی رهنی ـ اجاره و غیره هم می گردد؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید:

اگر با تنظیم سند مالك عین تغییر می کند مفاصاحساب موضوع تبصره ماده 74 قانون
شهرداری ها لازم است در غیر این صورت نیاز نیست. 37097/10ـ و ـ مورخ 25/11/1379

37ـ در خصوص سوال دفترخانه 50 لاهیجانی مبنی بر اینکه) برای ثبت تقسیم نامه چنانچه ارزش منطقه بندی برای هر قطعه توسط دارائی اعلام شود و مالکین مشاع نیز اعلام نمایند و وجهی به عنوان مابه التفاوت رد و بدل ننموده اند آیا مشمول حق الثبت است یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

فراز 2 بند 453 از مجموعه بخشنامه های ثبتی تکلیف را روشن نموده است. 37097/10ـ و ـ مورخ 25/11/1379

38ـ در خصوص نامه دفترخانه 38 ساری بدین شرح (آیا برای واگذاری تلفن های ثابت و همراه و نیز تنظیم اسناد وکالت از قبیل املاك اعم از تجاری و مسکونی و زمین و وکالت های کاری و امثالهم به غیر از اتومبیل هانی که مشمول مالیات می شوند استعلام از دارائی ضروری است یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

در تنظیم اسناد وکالت نسبت به املاك و تلفن و همچنین تنظیم سند صلح واگذاری نسبت به
تلفن های ثابت همراه نیاز به استعلام از دارائی نمی باشد 37100/11ـ و مورخ 25/11/1379

39ـ در مورد نامه دفترخانه 9 گرمسار مبنی بر اینکه (در تنظیم وکالت ملی خرید و فروش و رهن و اجاره اموال و املاك احتمال دارد بعضی اموال و املاك در رهن و وثیقه باشد آیا تنظیم وکالت کلی خرید و فروش به شرح فوق بلامانع است یا خیر؟ به شرح آتی اظهار نظر گردید:

تنظیم وکالتنامه کلی خرید و فروش و رهن و اجاره اموال و املاك (باستثنای فروش وسائط نقلیه موتوری و ماشین آلات کشاورزی و اموالیکه در رهن و وثیقه و سناد مربوط به تسعیلات بانکی است و مالك ضمن سند رسمی حق انتخاب وکیل را از خود سلب نموده است.) بلامانع است. 37100/11ـ و ـ مورخ 25/11/1379

40ـ در خصوص نامه دفترخانه 71 تهران بدین شرح (آیا با پایان کارهای مشروط که عبارتی مانند نقل و انتقال معتبر نمی باشد و پایان کارهایی که شهرداری در آنها مدت اعتبار تعیین
می نماید می توان تنظیم انتقال نمود یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

با توجه به اطلاق تبصره 8 ماده 100 قانون شهرداری ها و با در نظر گرفتن مفاد بخشنامه شماره 25/5 مورخ

15/1/76 اداره کل ثبت استان تران. دفاتر اسناد رسمی برای تنظیم اسناد قطعی مکلف به مطالبه و اخذ پایان کار می باشند و قید مدت اعتبار و یا سلب حق نقل و انتقال مالك از طرف شهرداری در گواهی های صادره مانعی برای تنظیم سند قطعی نمی باشد 37100/11ـ و ـ مورخ 25/11/1371)

41ـ در مورد سوال دیگر دفترخانه مذکور مبنی بر اینکه (جهت انتقال زمینهای خارج از محدوده آیا اخذ مجوز انتقال از هشداری یا فرمانداری محل لازم است یا خیر؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید:

با توجه به قوانین و مقررات مربوطه تکلیفی در رابطه با استعلام از بخشداری یا فرمانداری برای دفاتر اسناد رسمی در مورد تنظیم اسناد انتقال املك خارج از محدوده شهری و حوزه استحفاظی شهرها به نظر نرسید. 37100/11 ـ و – مورخ 25/11/1379

42ـ در موردنامه دفترخانه 32 تهران مبنی بر اینکه (آیا می توان به متعاقین تکلیف نمود که همراه با اقرار به یکسانی ثبت با سند و امضاء متن سند و دفتر اثر انگشت سبابه دست راست خود را نیز در سند و دفتر باقی گذارند؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

نظر به اینکه ایجاد هر تکلیفی نیاز به قانون دردو با توجه به ماده 67 قانون ثبت اثر انگشت مخصوص اشخاص بیسواد است لذا برای گرفتن اثر انگشت از اشخاص با سواد مجوزی به نظر نمی رسد. 37100/11/ ـ و ـ مورخ 25/11/1379

43ـ در خصوص نامه دفترخانه 9 رشت مبنی بر اینکه اخذ امضاء از اصحاب سند در ظهر قبوض حق التحریر لازم است یا خیر؟ به شرح ذیل اظهار نظر شد.

با توجه به بند 447 مجموعه بخشنامه های ثبتی تا اول مهره 1365 و بخشنامه شماره 267 ـ س /2 مورخ 22/1/1361 سازمان ثبت اسناد و املاك کشور، دفاتر موظفند در قبال وجوه دریافتی قبض رسید صادر و تسلیم نمایند و در صورتیکه در سند تنظیمی مراتب صدور و تسلیم قبض حق التحریر ذکر شده و با امضاء اصحاب سند رسیده باشد نیازی به اخذ امضاء در ظهر قبوض صادره نیست. 4357/12ـ و مورخ 8/2/1380

44ـ در موردنامه دفترخانه 111 تهران بدین شرح (هنگام تنظیم سند اجاره جهت محل چاپخانه ها وفق بند 48 مجموعه بخشنامه های ثبتی تا مهر 65 آیا اخذ پاسخ استعلام از وزارت ارشاد کفایت می کند و ای اینکه دفترخانه مکلف است از اتحادیه صنف چاپخانه داران استعلام نماید؟) به شرح ذیل اتخاذ تصمیم گردید:

چون بند 48 مجموعه بخشنامه های ثبتی مربوط به محل کسب مشمول مقررات قانون نظام صنفی می باشد و

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

وفق ماده 2 قانون نظام صنفی مصوب 1359 مواردی که دارای قانون خاصی هستند از مقررات مذکور مستثنی می باشد و با توجه به بند 16 ماده 2 قانون اهداف و وظایف وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی مصوب 1365 و آئین نامه تأسیس و نظارت بر چاپخانه ها و واحدهای وابسته مصوب 1/9/71 هیات وزیران و نیز نامه شماره 8048/134 مورخ 12/7/79 وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، اخذ پاسخ استعلام از وزارت ارشاد در اجرای بند 48 مجموعه بخشنامه های ثبتی کفایت می کند. 4357/12 ـ و ـ مورخ 8/2/1380

45ـ در خصوص نامه دفترخانه 8 کرمان مبنی بر اینکه : ((در اجرای بند 29 مجموعه
بخشنامه های ثبتی تا 65 دفاتر اسناد رسمی نمی توانند پاسخ استعلامیه ای را که به عنوان دفتر دیگری صادر شده مستند ثبت سند قرار دهند و خود باید راساً استعلام نمایند ... .)) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

با توجه به صراحت بند 29 مجموعه بخشنامه های ثبتی تا مهر 65 منع سردفتر از تنظیم سند با پاسخ استعلام دفتر خانه دیگر فقط شامل پاسخ استعلام دفترخانه دیگر فقط شامل پاسخ استعلامیه های ثبتی می باشد و لاغیر 4357/12 ـ و ـ مورخ 8/2/1380

46ـ در مورد نامه دفترخانه يك بيرجند بدين شرح (در گواهی های حصر وراثت که بعضاً میزان اعتبار آنها از مبلغ پنجاه هزار ریال تا دو میلیون ریال قید گردیده و اکنون اعتبار گواهی های مذکور تا میزان مبلغ ده میلیون ریال می باشد آیا تنظیم سند موروثی باستناد گواهی های مذکور به چه صورت امکان پذیر است؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

نظر به اینکه در گواهی های حصر وراثت که بدون درج در روزنامه صادر میگردد میزان اعتبار کلیه گواهی های مذکور تا ده میلیون ریال افزایش پیدا کرده لذا در مواردی که مبلغ سند کمتر از ده میلیون ریال باشد تنظیم سند باستناد گواهی های حصر وراثت تا مبلغ مرقوم بلااشکال است. 4357/12 ـ و ـ مورخ 8/2/1380

47ـ درخصوص سوال دفترخانه 71 تهران بدین شرح (آیا تنظیم اقرار نامه محضری مبنی بر اینکه شخصی اقرار نماید که سهمی خود از نوبت فیش تشرف شماره فلان بانك ملی را به شخص دیگری تفویض نموده و هیچگونه اعتراضی ندارد مشمول حق الثبت است یا خیر؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید:

نظر به اینکه منظور از تنظیم سند، واگذاری حقی است مالی تنظیم اقرار نامه صحیح نیست و اصلح این است که سند در قالب عقود مربوط به خود (مانند صلح) تنظیم و حق الثبت مربوطه نیز پرداخت شود. 5193/11 ـ و مورخ 11/2/1380

48ـ در مورد سوال دفترخانه 36 تهران مبنی بر اینکه (با توجه به اینکه موجب مصوبه مورخ 7/12/72 هیات وزیران

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

مرجع تشخیص حق الثبت اسناد بانیك، بانك اعطاء كننده تسهیلات می باشدلذا قید عبارت مربوطه در متن سند رهنی الزامی است یا خیر؟) به شرح زیر اظهار نظر گردید:

با توجه به مصوبه مورخ 7/12/72 هیات وزیران ملاك تشخیص معافیت حق الثبت اسناد مربوط به تسهیلات اعطائی بانكها. اعلام بانك اعطاء كننده تسهیلات می باشد. لذا قید موضوع در متن سند رهنی الزامی است.

49ـ در خصوص نامه دفترخانه 46 تبریز بدین شرح (در صورتیكه سندی با تعرفه حق التحریر سابق وصول شده ولی سند بامضاء متعاملین نرسیده است و موقع امضاء سند ارزش معاملاتی یافته است و از ما به التفاوت ارزش معاملاتی سابق و فعلی نیز در حین امضاء حق الثبت وصول شده است آیا حق التحریر نیز لازم است طبق ارزش معاملاتی جدید وصول شود یا خیر؟) به شرح اتی اظهار نظر گردید:

حق التحریر در هر مورد بر مبنای مبلغ مندرج در سند طبق تعرفه زمان امضاء سند بوسیله متعاملین وصول می گردد. 5193/13 ـ و ـ مورخ 11/2/1380

50ـ در مورد سوال دفترخانه 378 تهران بدین شرح (هنگام تنظیم سند وصیت تملیكی آیا نیاز به اخذ گواهی دارائی و استعلام ثبت است یا خیر؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید:

با توجه به اینكه وصیت جزء معاملات نمی باشد و موصی هر زمان كه اراده كند حق رجوع از وصیت را دارد و همچنین با توجه به نامه شماره 7740/4/30 مورخ 2/8/78 شورای عالی مالیاتی و ماده 31 ایین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب 1317 برای تنظیم اسناد وصیت به شرح فوق مطالبه گواهی موضوع ماده 187 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب 1366 لازم به نظر نمی رسد لیكن استعلام از اداره ثبت برای تعیین مالك ملك ضروری است. 6420/14 ـ و ـ مورخ 18/2/1380

51ـ درخصوص سوال دفترخانه 3 زنجان مبنی بر اینكه (آیا در اسناد اتومبیل كه به صورت قطعی مشتمل به رهن تنظیم می گردد آیا حق الثبت باید طبق مبلغ مندرج در سند اخذ شود و یا طبق مفاد بند اول بخشنامه شماره 7099 مورخ 1/3/79 طبق مالیاتی؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

جواب همان است كه در بند 1 بخشنامه شماره 7099 مورخ 1/3/79 در خصوص اسناد قطعی مشتمل بر رهن نیز جاری است 6420/14 ـ و ـ مورخ 18/2/1380

52ـ در خصوص سوال دفترخانه 10 جهرم بدین شرح (برگ فروش كه سازمان مزایده كننده نسبت به خودروها می دهد می شود معامله انجام داد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

صرف ارائه برگ فروش مزایده نمی تواند دلیل برای تنظیم سند انتقال باشد. 19000/15 ـ و ـ مورخ 4/6/1380

53ـ در مورد سوال دفترخانه 4 سراوان مبنی بر اینکه (دفتر اسناد سند تنظیم نموده است نسبت به انتقال وسیله نقلیه ولی برگ اعلام وضعیت صادر نکرده است در انتقال بعدی نسبت به آن وسیله نقلیه آیا دفترخانه می تواند نسبت به تنظیم سند بدون برگ اعلام وضعیت قبلی اقدام نماید یا خیر؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید:
با توجه به مقررات موجود در خصوص مورد قبل از صدور و تایید برگ اعلام وضعیت انتقال قبلی تنظیم سند انتقال مقدر نیست. 19000/15 ـ و ـ 4/6/1380

54ـ درخصوص سوال دفترخانه 26 شیروان بدین شرح (دادگاهی حکم به تنظیم سند برای ورثه شخصی داده است آیا بعضی از ورثه می توانند از سهم خود به نفع سایرین صرف نظر کنند یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

مفاد حکم محکمه باید اجرا شود چنانچه صاحبان حقوق به هر صورت بخواهند حصه خود را منتقل کنند محتاج به رعایت تشریفات برای انتقال دارد. 19000/15 ـ و ـ مورخ 4/3 /1380

55ـ در مورد نامه دفترخانه 491 تهران مبنی بر اینکه (آیا در موقع تنظیم سند وکالت اتومبیل و یا تعویض وکالت می توان با اخذ تعهد از وکیل بدن اخذ گواهی عدم خلاف اتومبیل اقدام به تنظیم وکالت یا نقویض وکالت نمود یا خیر/) به شرح آتی اظهار نظر گردید:

با توجه به بخشنامه شماره 6407/34/1 مورخ 19/3/79 سازمان ثبت اسناد و املاك کشور اخذ گواهی عدم خلاف درهنگام تنظیم هر نوع سند برای اتومبیل لازم و ضروری می باشد. 19000/15 ـ و ـ مورخ 4/6/1380

56ـ در خصوص سوال دفترخانه 20 اصفهان بدین شرح (در خصوص انتقالات زمینهایی که سازمان مسکن به متقاضی پس از احداث بنا توسط و هزینه وی در دفترخانه انتقال می نماید: اولاً در چنین مواردی آیا سازمان مسکن از پرداخت حق الثبت اینگونه انتقالات معاف می باشد؟ ثانیاً در صورتیکه مقرر باشد حق الثبت اخذ گردد بر مبنای قیمت منطقه بندی است یا مبنی بر قیمت تعیین مسکن و شهرسازی و یا حق الثبت بر اساس جمع عرصه و اعیان وصول می گردد یا عرصه از حق الثبت معاف و قیمت اعیان ملاك تعیین حق الثبت می باشد؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

اولاً در مواردی که سازمان مسکن و شهرسازی زمینی را به شخص یا اشخاص منتقل می نماید سازمان مذکور از پرداخت حق الثبت معاف است و ثانیاً چنانچه اعیانی احداثی توسط خود خریدار احداث شده باشد اعیانی های احداثی متعلق به شخص خریدار بوده که با قید مراتب در سند موردی برای انتقال اعیانی وجود ندارد تا مشمول حق

الثبت شود. 19000/15 ـ و ـ مورخ 4/6/1380

57ـ در مورد سوال دفترخانه 36 کرمانشاه مبنی بر اینکه (آیا برای تنظیم سند صلح حقوق نسبت به اسلحه توسط اداره دارائی نمی باشد. 30500/16 ـ و ـ مورخ 6/9/1380

58ـ در خصوص سوال اول دفترخانه 14 سنقر کلیاتی بدین شرح (در تنظیم پیش نویس سند انتقال اجزائی که از طریق اجرائی اداره ثبت اسناد به دفترخانه معرفی می گردد آیا به مبالغی که به عنوان نیم عشر و حق حراج که در پیش نویس تصریح گردیده که این مبالغ دریافت گردیده حق الثبت تعلق می گیرد یا خیر؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید:

با توجه به تبصره 3 الحاقی به ماده 111 آیین نامه اجرای اسناد رسمی مصوب 1376 نسبت به نیم عشر و حق حراج ححق الثبت تعلق نگرفته و فقط به مبلغ واگذاری حق الثبت تعلق می گیرد. 30500/16 ـ و ـ مورخ 6/9/1380

59ـ در مورد سوال دوم دفترخانه بدین شرح (آیا در تنظیم اسناد انتقال اجرائی به مانند اسناد انتقال ارجاعی از طریق اجرای احکام دادگاهها نیاز به اخذ مدارك دال بر رسیدگی به وضعیت نظام وظیفه معامل وجود دارد یا خیر؟) در تنظیم اسناد انتقال اجرائی از طریق اجرای ثبت نیازی به اخذ گواهی دال بر رسیدگی به وضعیت نظام وظیفه شخصی که ادراه اجراء از طرف او ثبت و سند را امضاء می نماید نمی باشد. 30500/16 ـ و ـ مورخ 6/9/1380

60ـ در خصوص سوال دفترخانه 42 مشهد بدین شرح (در هنگام تنظیم همزمان اسناد قطعی غیر منقول و رهن تسهیلات خرید مسکن بانکها چنانچه در تصرف فروشنده باشد و فی المحجلس به تصرف خریدار ندهد با توجه به شرایط صحت رهن که قبض و اقباض در آن شرط است آیا می توان برای خریدار قبض تخلیه صادر نمود؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

با توجه به ماده 376 و 772 قانون مدنی صدور قبض تخلیه به هنگام تنظیم سند قطعی و پیرو آن تنظیم سند رهنی بلامانع است. 3082/17ـ و ـ مورخ 7/9/1380

61ـ در موردسوال دفترخانه 283 تهران مبنی بر اینکه (اگر مالك مشاعی قصد انتقال سهم خود را به غیر داشته باشد آیا امضاء و حضور شریك از باب اسقاط حق شفعه لازم و ضروری است یا خیر؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید:

در مواردی که شخصی که ملك خود را با دیگری شریك می باشد قصد انتقال قدراسهم خود را به غیر دارد هیچ گونه نیازی به کسب موافقت شریك دیگری برای تنظیم سند انتقال لازم به نظر نمی رسد. 30820/17 ـ و ـ مورخ

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

7/9/1380

62ـ در خصوص سوال دفترخانه 3 دلیجان بدین شرح (در خصوص اسنادی که در نسخ متعدد در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می شود کدامیك از نسخه ها باید به ارباب رجوع تسلیم شود؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

با توجه به ماده 21 قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب 1354 تفاوتی بین نسخه های سند وجود ندارد و یك نسخه باید در دفترخانه بایگانی شود. 5001 /18 ـ و مورخ 31/10/1381

63ـ در خصوص نامه اداره ثبت اسناد مهاباد مبنی بر اینکه (آیا طبق بند ب ماده 23 آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوی 1317 اقاله اسناد نیاز به تنظیم سند دارد یا خیر و در صورتیکه نیاز به تنظیم سند ندارد منظور از خلاصه اقاله چیست؟) به شرح زیر اظهار نظر گردید:

چنانچه اصحاب سند در فترخانه تنظیم کننده سند اقدام به اقاله نمایند دفترخانه می تواند مرابت اقاله را با توجه به بند ب ماده 23 آیین نامه در ملاحظات ثبت مربوطه و درحاشیه نیز قید و مراتب با توجه به ماده 104 آیین نامه قانون ثبت و بندهای 75 و 102 مجموعه بخشنامه های ثبتی به وسیله اطلاع نامه فسخ به ثبت محل اهلام نمایند. لکن چنانچه اقاله در دفتر خانه دیگری صورت پذیرد دفتر اخیر الذکر با رعایت مقرارت پس از تنظیم سند اقاله موضوع را به دفترخانه تنظیم کننده سند و ثبت مربوطه اعلام می دارد. 5001/18/ ـ و ـ مورخ 31/1/1380

64ـ در خصوص سوال دفتر خانه 480 تهران بدین شرح (آیا به استناد مفاصا حساب دارائی جهت معامله قطعی می توان با فاصله زمانی سند رهنی تنظیم نمود؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

از آنجائیکه این تکلیف مستند به حکم کلی ماده قانونی مورد بحث و به صرف وصول بدهی های مالیاتی احتمالی راهنین از محل اجاره و یا هر نوع استفاده دیگر از آن برقرار شده است در مواردی که سند رهنی همزمان با انتقال قطعی ملك موردوثیقه بنام راهن و یا مدت اعتبار گواهی مالیاتی مورد بحث تنظیم می شود نیازی به اخذ گواهی انجام معامله مجدد نخواهد داشت. 8393/34 مورخ 18/9/81

65ـ در مورد سوال دیگر دفترخانه 480 تهران مبنی بر اینکه (ارگ در استعلام صادره از اداره ثبت اشاره به استعلام دفترخانه دیگری شده باشد استعلام از دفترخانه قبلی برای انجام یا عدم انجام معامله لازم است یا خیر؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید:

با توجه به قسمت اخیر بند 29 مجموعه بخشنامه های ثبتی تا اول مهر 65 استعلام از دفترخانه قبلی لازم و ضروری است. 7400/19ـ و ـ مورخ 17/2/1381

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

66ـ در خصوص سوال دیگر دفترخانه 480 تهران بدین شرح (در صورتیکه بدون فسخ سند فقط از پلاك ثبتی مورد وثیقه فك رهن گردد چنانچه بعد از مدتی پلاك جایگزین پلاك قبلی در رهن بستانکار قرار بگیرد. مورد مشمول حق الثبت است یا سند بی مبلغ محسوب می شود؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

در صورتیکه فقط از پلاك مورد رهن و وثیقه سند تنظیم شده فك رهن به عمل آید سپس پلاك دیگری صرفاً وثیقه همان دین قرارداده شود بدون تغییر در مفاد سند، چون حق الثبت مبلغ مندرج در سند قبلاً وصول گردیده، لذا مشمول ماده 123 قانون ثبت نبوده و دریافت حق الثبت جدید موردی ندارد 7400/19ـ و ـ مورخ 17/2/1381

67ـ در خصوص سوال دفترخانه 98 ترکمنچای تحت شماره 188ـ9/5/8 مبنی بر یانکه (درتنظیم سند قطعی یا وکالت خودرو اگر خریدار یا وکیل تعهد پرداخت جریمه های احتمالی را بنماید دفترخانه می تواند بدون اخذ گواهی عدم خلاف سند را تنظیم کند یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

چه قبل اط تنظیم سند قطعی یا وکالت خودرو سر دفتر تنظیم کننده سند مکلف به اخذ گواهی عدم خلاف وسیله نقلیه مورد انتقال می باشد. 7400/19ـ و ـ مورخ 17/2/1381

68ـ در مورد سوال دفترخانه 66 رودسر بدین شرح (آیا نوشتن اسناد در دفاتر با خودکار یا روان نویس جایز است یا خیر؟ به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

طبق بند 69 مجموعه بخشنامه های ثبتی تا اول مهر 65 ثبت اسناد در دفاتر باید با جوهر ثابت صورت پذیرد.

69ـ در خصوص سوال دفترخانه 8 گرمسار مبنی بر اینکه (آیا در هنگام انتقال اراضی دولتی، استعلام از شهرداری ضروری است خیر؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید:

مطالبه مفاصاحساب عوارض شهرداری در موقع تنظیم سند لازم است و تشخیص و اعلام معافیت با مرجع مذکور است. 14460/20ـ و ـ مورخ 12/4/1381

70ـ در مورد سوال دفترخانه 66 رودسر بدین شرح (آیا صدور اجرائیه برای وصول ملالغی تحت عنونان حق الوکاله که از طرف بانکها ضمن درخواست اجرائیه تقاضا می شود جایز است یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

چنانچه در متن قردادشرط شده باشد که اعلان میزان بدهی با نظر بانك باشد با توجه به ماده 72 آیین نامه اجرائی مفاد اسناد رسمی صدور اجرائیه برای وصول مبالغ اعلامی بانك بلامانع است. 14460/20ـ و ـ مورخ 12/4/1381

71ـ در خصوص سوال دفترخانه 685 تهران مبنی بر اینکه (پرداخت مالیات نقل و انتقال وسائط نقلیه موتوری تنها

به عهده فروشنده است یا خیر؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید:

در زمان انجام معامله پرداخت مالیات با فروشنده است اما چنانچه بدلیلی پرداخت نشده باشد فروشنده و خریدار مسئولیت تضامنی دارند. ضمناً تبصره 4 ماده یك قانون وصول مالیات از اتومبیل های غیر سواری و اصلاح بعضی از مـواد قـانون مالیاتهـای مسـتقیم مصـوب دی 1363 نسـبت بـه موضـوع صـراحت دارد. 14460/20/ـ و ـ مـورخ 12/4/1381

72ـ در مورد سوال دفترخانه 252 تهران بدین شرح (در مواردی که فروشنده ملکی شهرداری باشد و قیمت ملك در سند تنظیمی مطابق ارزش معاملاتی قید شود نحوه محاسبه و وصول حق الثبت چگونه می باشد؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

ملاك وصول حق الثبت، قیمت مندرج در سند تنظیمی می باشد که در هرصورت نباید از ارزش منطقه ای ملك که توسط حوزه مالیاتی تعیین می گدد کمتر باشد. 14460/20/ـ و ـ مورخ 12/4/1381

73ـ در مورد سوال دفترخانه 183 تهران مبنی بر اینکه (با توجه به تصویب قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 1362 و با عنایت به قانون سال 1356 آیا دفاتر اسناد رسمی تکلیفی در قبول قبض سپرده بابت اجرت المثل اماکن مسکونی برای اسناد رسمی و عادی دارند یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

ایداع مال الاجاره توسط مستاجرین بدهکار به بانکها و تسلیم قبض به دفترخانه توسط نامبردگان و تعویض و سپرده آنها توسط سردفتران اسناد رسمی اعم از اسناد عادی و رسمی با توجه ماده 6 قانون مالك ومستاجر مصوب 1356 و بندهای 52 و 448 و 449 مجموعه بخشنامه های ثبتی تا مهر 65 منعی به نظر نمی رسد. 14459/21 ـ و ـ مورخ 12/4/1381

74ـ در خصوص سوال دفترخانه 388 تهران بدین شرح (در صورت اشتباه در مبلغ در ثبت دفتر آیا امکان توضیح و اصلاح آن وجود دارد یا خیر و آیا در صورت اشتباه در ثبت مبلغ سند و توضیح و اصلاح آن، مالك وصول حق الثبت مبلغ اولیه می باشد یا مبلغی که بعداً طی توضیح اصلاح گردیده است یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:
قبل از امضاء و تکمیل سند با توجه به قسمت اخیر بند 69 مجموعه بخشنامه های ثبتی تا مهر 65 هر گونه اصلاح و توضیح در متن اسناد و ذیل ثبت سند بلامانع است و در خصوص قسمت دوم سوال ملاك وصول حق الثبت، مبلغ واقعی سند که مورد توضیح قرار گرفته می باشد مشروط به رعایت ماده 56 آئین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب 1317 14459/21 ـ و ـ مورخ 12/4/1381

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

75ـ در خصوص سوال دفترخانه 283 تهران بدین شرح (آیا قید حدود اربعه مورد معامله درخلاصه معامله اسنادیکه بر مبنای صورت مجلس تفکیکی تنظیم می گردد لازم است یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:
با توجه به ماده 104 آیین نامه قانون حدود اربعه لازم است. 14459/21 ـ و ـ مورخ 12/4/1381

77ـ در خصوص سوال دفترخانه 20 جهرم بدین شرح (زوجین قصد تنظیم اقرار نامه زوجیت دارند و با توجه به اینکه در زمان عقد سن زوجه کمتر از 15 سال بوده است ثبت اقرار نامه انها اشکال قانونی دارد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

تنظیم اقرار نامه زوجیت با توجه به بند 2 ماده 32 قانون ثبت احوال در زمان تنظیم اقرار نامه زوج دارای بیست سال تمام و زوجه هیچده سال تمام شمسی باشد تنظیم اقرار نامه زوجیت بلا اشکال است. 19900/22 ـ و ـ مورخ 2/6/1381

78ـ در مورد نامه دفترخانه 115 ساری به شماره 41ـ 21/8/80 مبنی بر اینکه (اگر استعلام از سازمانهای اب و برق میسر نباشد و خریدار تعهد به پرداخت بدهی احتمالی آب و برق را نماید تنظیم سند بلااشکال است یا خیر؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید:

چنانچه باظهار متعاملین بهر دلیل دریافت مفاصا حساب میسر نباشد و خریدار تعهد پرداخت بدهی احتمالی آب و برق را نماید تنظیم سند بلااشکال است. 19900/22 ـ و ـ مورخ 2/6/1381

79ـ در خصوص سوال دفترخانه 16 بیرجند بدین شرح (آیا درج کلیه مشخصات اشخاص در اسناد تنظیمی الزامی است یا خیر و اینکه در متن تعهد نامه ای که به منظور استخدام اشخاص تنظیم می شود و مبلغی به عنوان جبران خسارت و دیون و الزمات ناشی از تعهد ذکر شده است آیا مبلغ مذکور مشمول حق الثبت است یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: 19900/22 ـ و ـ مورخ 2/6/1381

1ـ مشخصات که قانوناً و ضوابط تعیین کرده باید در اسناد قید گردد.

2ـ چنانچه موضوع از مصادیق ماده 51 قانون دفاتر اسناد رسمی باشد مشمول حق الثبت
نمی باشد.

80ـ در مورد سوال دفترخانه 10 نقده بدین شرح (در انتقال اسناد واگذاری از طریق اداره کل مسکن و شهرسازی با توجه به اینکه مطابق ماده 75 و آیین نامه و تبصره های قانون اراضی شهری، اداره کل مسکن و شهرسازی از پرداخت هر گونه حقوقات دولتی نظیر حق الثبت و مالیات و مطالبات شهرداری معاف می باشد شهرداری اعلام

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

نموده است که در انتقال املاك واگذاری از سوی اداره کل مسکن و شهرسازی باید موافقت اداره شهرداری مطالبه شود که برای اخذ این موافقت شهرداری مبالغی از خریداران املاك دریافت می کند که ظاهراً مغایرت قانونی دارد سوال اینکه در انتقال اراضی واگذاری از سوی سازمان مسکن و شهرسازی آیا نیاز به اخذ موافقت شهرداری می باشد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

چون عوارض شهرداری از جمله معافیتهای مندرج در تبصره 2 ماده 11 قانون زمین شهری نمی باشد لذا در تنظیم چنین اسنادی اخذ موافقت شهرداری لازم است. 32914/23 ـ و ـ مورخ 26/9/1381

81ـ در مورد سوال دفترخانه 9 رشت بدین شرح (آیا سر دفتر کفیل رونوشت اسنادی را که به امضای سردفتر اصیل نرسیده است به ذینفع تسلیم نماید یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

با توجه به ماده 64 و 63 آیین نامه اجرائی دفاتر اسناد رسمی مصوب 1317، تسلیم رونوشت چنین اسنادی با ذکر صریح جهات نقض بلااشکال است. 32914/23/ ـ و ـ مورخ 26/9/1381

82ـ در مورد سوال دفترخانه 10 ملکان بدین شرح (در مواردی که حکم به انتقال اموال محجور و صغیر (محکوم علیه) از طرف دادگاه صالح و اداره اجرای ثبت صادر شود آیا نیازی به کسب اجاره کتبی رییس دادگستری هست یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

در مواردی که حکم دادگاه یا اداره اجرای ثبت برای انتقال مال صغیر (محکوم علیه) صادر شود نیازی به کسب اجازه از رئیس دادگستری نیست. 32914/23/ ـ و ـ مورخ 26/9/1381

83ـ در مورد سوال دفترخانه 101 محمودآباد بدین شرح (هنگام تنظیم سند تعهد برای شرکتهای سهمی و غیر نیاز به استعلام از اداره ثبت شرکتها می باشد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

برای تنظیم سند تعهد برای شرکتها، نیازی به استعلام از ثبت شرکت ها نمی باشد. بدیهی است احزار هویت دارنده حق امضاء در شرکت با شخص سردفتر است. 32915/24 ـ و ـ و مورخ 26/9/1381

84ـ در مورد سوال دفترخانه 15 خرمشهر بدین شرح (ایا جهت نقل و انتقال تلفنهای ثابت و همراه دفاتر اسناد رسمی تکلیفی در خصوص استعلام از شهرداری دارند یا خیر ؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردیده 32915/24 ـ و ـ مورخ 26/9/1381

برای تنظیم سند سنبت به انتقال تلفنهای ثابت و همراه تکلیفی به استعلام از شهرداری وجود ندارد.

85ـ در مورد سوال دفترخانه 26 شیروان بدین شرح (آیا تنظیم وکالت یا رضایت از طرف صغار توسط قیم نیاز به کسب موافقت اداره سرپرستی دارد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید:

در خصوص تنظیم اسناد وکالت و رضایت از جانب قیم نسبت به سهم الارث صغار از دیه یا صلح و سازش نسبت به مقصر یا محکوم علیه، کسب اجازه از مدعی العموم (داد سرا) باستناد ماده 1242 قانون مدنی مورد نیاز است. 3215/24/ـ و ـ مورخ 26/9/1381

86ـ در مورد سوال دفترخانه 113 تهران بدین شرح (در مواردی که اشتراك آب به نام فروشنده یا فروشندگان قطعات تفکیکی نمی باشد و در سند خریداری قبلی نیز ذکری از شماره اشتراك آب نگردیده آیا در اینگونه موارد می توان در اسناد تنظیمی اشاره به شماره آب اشتراك یا با حق استفاده از آب مشترك را قید نمود یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

نظر به اینکه آب و برق و گاز از توابع مسلم عرفی مبیع بوده و باستناد ماده 356 قانون مدنی داخل در مبیع است لذا با احزار موضوع قید شماره اشتراك ایرادی ندارد. 3215/24/ـ و ـ مورخ 26/9/1381

87ـ در مورد سوال دفترخانه 23 قم بدین شرح (آیا برای تنظیم سند حقوقی نمایندگی یا شعب شرکتهای خارجی احزار شخصیت حقوقی نماینده یا شعبه شرکت خارجی کافی است با بایستی شخصیت حقوقی شرکت اصلی هم احزار شود؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

با توجه به ماده 61 آیین نامه دفاتر اسناد رسمی و ماده 3 قانون ثبت شرکتها احزار شخصیت حقوقی نماینده یا شعبه شرکت خارجی برای تنظیم اسناد کافی به نظر می رسد. 42780/25 ـ و ـ مورخ 7/12/1381

88ـ در مورد نامه دفترخانه 36 کرومانشاه بدین شرح (آیا تنظیم سند متفرقه مانند اقرار تعهد وکالت برایاتباع بیگانه ای که دارای گذرنامه معتبر با رویداد معتبر باشند اشکالی دارد یا خیر؟) بشرح ذیل اظهار نظر گردید:

با توجه به مقررات مربوطه و در حدودی که خود موکل می تواند قانوناً تعهد یا تملك نماید ایرادی ندارد. 42780/25 ـ و ـ مورخ 7/12/1381

89ـ در خصوص سوال مشترك دفترخانه 547 تهران و 17 کاشان بدین شرح (آیا سند انتقال اجرائی قابل اقاله می باشد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

کلیه سناد انتقال اجرائی ثبت و اجرای احکام دادگستری در صورت تراضی طرفین قابل اقاله خواهد بود. 42780/25

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

ـ و ـ مورخ 7/12/1381

90ـ در مورد سوال دیگر دفترخانه 547 تهران بدین شرح (آیا نسبت به انجام اقاله مورد فوق و سپس فروش ملك مورد اقاله ذینفع می تواند به دیگری اعطای وکالت نماید یا خیر؟) بشرح ذیل اظهار نظر گردید: 42780/25 ـ و ـ مورخ 7/12/1381

اعطای وکالت هم برای اقاله مورد بحث هم برای فروش مال مورد اقاله بلااشکال است.

91ـ درمورد سوال دفترخانه 80 رامسر بدین شرح (آیا املاکی که توسط سازمان اموال و دارائی بنیاد مستضعفان و ستاد اجرایی حضرت امام به افراد منتقل شده است برای انتقال مجدد از طرف خریدار به دیگری نیاز به استعلام از سازمان مسکن و شهرسازی می باشد یا خیر؟)

با توجه به صراحت بخشنامه شماره 4229/34/1 مورخ 11/2/82 سازمان ثبت در نقل و انتقال بعدی نیازی به استعلام موضوع بند 11 ماده 19 آئین نامه اجرایی قانون زمین شهری نمی باشد. 11700/26ـ و ـ و مورخ 17/3/1382

92ـ در مورد سوال دفترخانه 62 کرمان بدین شرح (میزان حق الثبت وصیت نامه چقدر است؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

در صورتیکه در وصیت نامه ذکر مبلغ شده باشد موضوع با قسمت اخیر بند 454 مجموعه بخشنامه های ثبتی منطبق است و نیز با توجه به تبصره 2 ماده 50 قانون دفاتر اسناد رسمی چنانچه در وصیت نامه مبلغی ذکر نشده باشد حق الثبت آن غیر مالی محاسبه خواهد شد. 11700/26ـ و ـ و مورخ 17/3/1382

93ـ درمورد سوال دفترخانه 86 خسرو شهر بدین شرح (اگر در اسناد وکالتنامه شماره انحصار وراثت گواهی های مالیات بر ارث ذکر شده باشد باستناد آن می توان سند انتقال قطعی تنظیم نمود یا خیر و مطالبه اصل آنها ضرورت دارد یا خیر؟) بشرح ذیل اظهار نظر گردید:

هنگام تنظیم سند قطعی و کلیه اسنادی که نیاز به گواهی حصر وراثت و مالیات بر ارث دارد مطالبه و ملاحظه اصل گواهی های حصر وراثت و واریز مالیات بر ارث ضروری است 11700/26ـ و ـ و مورخ 17/3/1382

94ـ در مورد سوال دفترخانه 1 میاندوآب بدین شرح (آیا تنظیم سند اقرار نامه وصول مبلغی معین و مشخص از مقوله بر چه مبنایی باید محاسبه شود و اینگونه اسناد مالی محسوب است یا غیر مالی؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

چنانچه سند اقرار نامه وصول مبلغ معین از شخص معین مستند به سند رسمی قبلی باشد در شمول اسناد غیر مالی است 11700/26ـ و ـ و مورخ 17/3/1382

95ـ درموردنامه جامعه سردفتر یاران استاد کرمان بدین شرح (اشخاص با در دست داشتن وکالت رسمی از موکل خود در جهت انجام مورد وکالت حق دریافت رونوشت سند را از دفاتر دارند یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

باستناد ماده 671 قانون مدنی و بند در ماده 49 قانون ثبت، وکیل می تواند در جهت انجام مورد وکالت نسبت به اخذ رونوشت یا فتوکپی مصدق اقدام نماید. 22024/27 ـ و ـ مورخ 25/5/1382

96- در مورد نامه دفترخانه 3 شاهرود بدین شرح (آیا تنظم سند وکالت برای شماره گذاری و فروش موتور سیکلت بلااشکال است یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

تنظیم سند وکالت نامه برای شماره گذاری وسایط نقلیه اعم از موتور سیکلت و خودرو و سپس فروش آن با اخذ مالیات نقل و انتقال و حق الثبت خودرو و حق التحریر مربوطه بلااشکال است.

22024/27 ـ و ـ مورخ 25/5/1382

97- در مورد نامه دفترخانه 398 تهران مبنی بر اینکه (ولی قهری شخصی صغیر که خود فاقد مدارك دال بر رسیدگی به وضعیت خدمت وظیفه است می تواند برای صغیر تحت ولایت خود معامله انجام دهد؟ به شرح آتی اظهار نظر گردید:

با توجه به صدور ماده 10 قانون نظام وظیفه عمومی مصوب 1363 و بند (و) آن انجام معامله برای شخص صغیر بوسیله ولی قهری او که فاقد مدارك دال بر رسیدگی به وضعیت خدمت او باشد بلامانه است. 22024/27 ـ و ـ مورخ 25/5/1382

98- در مورد نامه دفتر خانه 26 ماهشر بدین شرح (در هنگام تنظیم سند انتقال که دفترخانه از ثبت اسناد وضعیت پلاك را استعلام می نماید آیا برای تنظیم سند دیگری از جمله فروش اقساطی و رهن برای همان پلاك در مدت اعتبار استعلام مرقوم مجدداً باید استعلام نمود یا خیر) به شرح ذیل اظهارنظر گردید:

با توجه به بند 28 مجموعه بخشنامه های ثبتی تا اول مهر 1365، چنانچه تنظیم هر گونه سند بعدی برای همان پلاك و در همان دفتر خانه باشد در مدت اعتبار پاسخ استعلام مربوطه بلامانع است 22024/27 ـ و ـ مورخ25/5/1382

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

99ـ در مورد سوال دفترخانه 106 اصفهان بدین شرح(چنانچه در وکالتنامه های ضمن عقد خارج لازم موکل حق عزل وکیل را از خود سلب می نماید موکل با ارسال اظهارنامه و یا مراجعه حضوری اعلام عزل وکیل نموده و درخواست درج مراتب در ملاحظات ثبت سند را بنماید آیا دفترخانه مکلف به درج درخواست موکل درحاشیه ثبت سند می باشد یا خیر؟) بحث و بررسی لازم به عمل آمد و به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

با توجه به ماده 679 قانون مدنی چنانچه موکل ضمن عقد خارج لازمی حق عزل وکیل را از خود سلب ننموده باشد درج درخواست موکل مبنی بر عزل وکیل در ملاحظات ثبت سند موردی ندارد.

100ـ در مورد سوال دفترخانه 17 درود بدین شرح (آیا صرف اجازه معامله از طرف شهرداریها بدون صدور گواهی عدم خلاف و یا پایان کار برای انجام معامله قطعی ساختمانها کافی است یا خیر؟) بحث و بررسی لازم به عمل آمد و به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

با توجه به تبصره 8 ماده 100 قانون شهرداری که از قواعد آمره است و دفاتر اسناد رسمی را هنگام انجام معامله قطعی ساختمانها حسب مورد مکلف به ملاحظه گواهی پایان ساختمان یا گواهی عدم خلاف نموده است لذا تنظیم سند بدون اخذ گواهی پایان ساختمان یا گواهی عدم خلاف در معامله قطعی ساختمانها فاقد وجهه قانونی است مع اوصف چنانچه در این موارد گواهی یا پاسخ شهرداری به نحوی از انحاء افاده معنی پایان کار ساختمان یا عدم خلاف را بنماید تنظیم سند توسط دفترخانه بلامانع خواهد 38984/28ـ و ـ مورخ 6/1/82

101ـ در مورد سوال دفتر خانه 616 تهران بدین شرح (آیا بند 128 مجموعه بخشنامه های ثبتی در مورد

خودروهای پلاك شهرستان لازم الاجرا می باشد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: 46943/29 و ـ ـ مورخ 3/12/1382
بند 128 مجموعه بخشنامه های ثبتی در مورد خودرهای پلاك شهرستان نیز اعلام الرعایه می باشد

102ـ در مورد سوال دفتر خانه 825 تهران مبنی بر اینکه (در وکالتنامه کاری که موکل سواد ندارد آیا وکیل می تواند متعهد موکل جهت امضاء سند قرار گیرد؟ به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

46943/29و ـ مورخ 3/12/1382

با توجه به ماده 59 قانون ثبت، در اسناد وکاللت وکیل نمی تواند متعهد موکل بیسواد قرار گیرد.

103ـ در مورد سوال دفترخانه 144 تهران بدین شرح (در مواردی که تعدادی از موکلین سند وکالت و ثبت دفتر را

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

امضا می کنند و تعدادی دیگر بر اساس اختلافات حاصله از امضا سند وکالت و ثبت دفتر امتناع می ورزند تکلیف سر دفتر چیست؟ به شرح آتی اظهار نظر گردید: 46943/29 و ـ و مورخ 3/12/82

چنانچه همان زمان مراتب امتناع در ذیل سند قید گردد نسبت به اشخاصی که ثبت سند را امضا نموده اند صحیح و نافذ می باشد و سردفتر با قید مراتب عدم امضاء سایر موکلین که از اعضاء سند خوداری نموده اند در ذیل ثبت و سند مربوطه مبادرت به تکمیل سند می نماید بدیهی است سردفتر حق تنظیم سند وکالت بدون حضور موکلین را ندارد.
(46943/29/ ـ و ـ 3/12/82

104- در مورد سوال دفترخانه 7 میانوآب مبنی بر اینکه (ارگ شرکت مالی و اعتباری بنیاد، شرکت ملی نفت شرکت سعامی بیمه ایران شرکت آب و فاضلاب شرکت برق و گاز و سایر شرکتها دولتی که قصد تنظیم سند در دفترخانه را دارند نماینده را که به دفتر خانه معرفی کنند آیا صرف معرفی نماینده برای امضا سند کافی است و یا دارندگان حق امضاء شرکتهای مذکور باید سند را امضا نمایند؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: (46943/29/ ـ و ـ 3/12/82
با توجه به اینکه موارد مطروحه در سوال از مصادیق ماده 587 قانون تجارت بوده و دارای شخصیت حقوقی حقوق عمومی هستند، چنانچه شرکن مطابق قانون تأسیس شده باشد مقام صلاحیت دار در محدوده اختیارات مصرح در اساس نامه می تواند اقدام به معرفی نماینده نسبت به تنظیم و ثبت سند در دفاتر اسناد رسمی نماید.

105ـ بخشنامه شماره 26687/34/1 مورخ 24/9/82 سازمان ثبت اسناد و املاك کشور نظر به اینکه مجریان امر و این سازمان در سالهای گذشته ضمن اعتقاد به انصراف بند 4 ماده یك قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب 1373 از حق الثبت اسناد در مورد املاك، آن صرفاً ناظر به حق الثبت املاك دانشته و از سوی دیگر بعضی با تفسیر موسع از بند مذکور نظر به شمول آن نسبت به حق الثصبت اسناد، در مورد املاك نیز داشته اند و هیات عمومی محترم دیوان عدالت اداری به موجب رای اخیر الصدور و به شماره 145ـ 15/4/82 مبنای وصول حق الثبت اسناد در مورد املاك را ارزش معاملاتی اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارائی تشخیص داده است لذا با توجه به مراتب فوق الاشعار و نظر به لازم الاتباع بودن آراء هیات عمومی دیوان عدالت داری مقرر می دارد از تاریخ صدور این بخشنامه در صورتیکه به موجب مبایعه نامه یا اظهار متعاملین یا ارزیابی یا حکم دادگاه مبلغ مندرج در سند تنظیمی کمتر یا بیشتر از ارزش معاملاتی باشد تأثیری در محاسبه و وصول حق الثبت نداشته و در هر حال ملاك وصول حق الثبت اسناد در مورد املاك به شرح مندرج در بند 4 ماده مرقوم می باشد لازم است مراتب به کلیه واحدهای تابعه و دفاتر اسناد رسمی به نحوه مقتضی ابلاغ شود.

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/