تحلیل مقررات دفترخانه‌های اسناد رسمی – بندهای ۲۶ تا ۳۰

در این بخش، پنج بند پایانی از **آیین‌نامه سردفتری** درخصوص فرآیندهای قضایی و استعلامات ثبتی مورد بررسی قرار می‌گیرد. این **دستورالعمل‌های دفترخانه** بر ابلاغ صحیح، پاسخگویی به‌موقع، مهلت اعتبار استعلام‌ها و تشریفات مربوط به املاک خارج از حوزه تأکید دارند.

تمامی این **مقررات ثبت اسناد** بر پایه قانون دفاتر اسناد رسمی و **قوانین دفتر اسناد رسمی** استوار است.

بند **۲۶**

بند ۲۶: ابلاغ کیفرخواست و دادنامه‌های صادره از دادسرا و دادگاههای بدوی و تجدید نظر انتظامی سردفتران و دادگاه اداری سازمان ثبت باید با رعایت قانون آئین دادرسی مدنی بعمل آید.

تحلیل بند ۲۶: این بند از **نظام‌نامه دفتریاری** ابلاغ کیفرخواست و دادنامه‌ها را تابع قانون آیین دادرسی مدنی می‌داند. بر اساس ماده ۴۲ قانون ۱۳۵۴، هدف این **ضوابط سازمان ثبت**، تضمین کامل حقوق دفاعی سردفتران و دفتریاران است.

در **دستورالعمل‌های دفترخانه**، ابلاغ صحیح و قانونی شرط اعتبار هر فرآیند قضایی و انتظامی محسوب می‌شود. این **مقررات ثبت اسناد** مانع از نقض حقوق افراد می‌شود.

[illegible]: ابلاغ باید با تشریفات دقیق قانونی (مانند پست سفارشی یا ابلاغ مستقیم) انجام شود. **رویه‌های سردفتران** جدید در آیین‌نامه ۱۴۰۰، امکان ابلاغ الکترونیکی را نیز فراهم کرده است.

[illegible]: کیفرخواست تخلف دفتریار باید به‌صورت رسمی ابلاغ شود تا فرصت دفاع و اعتراض برای او فراهم گردد.

بند ۲۷

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

بند ۲۷: دفاتر اسناد رسمی موظفند حداکثر تا یك هفته پاسخ سوال مقامات رسمی و واحدهای ثبتی را ارسال دارند. اصلاحی بند هفت مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ اصلاحی.

تحلیل بند ۲۷: این ماده از **آیین‌نامه سردفتری** پاسخگویی دفاتر به استعلامات مقامات رسمی و واحدهای ثبتی را ظرف یک هفته (۷ روز) الزامی می‌کند. بر اساس **قوانین دفتر اسناد رسمی** ماده ۳۰ قانون ۱۳۵۴، هدف تسریع در فرآیندهای اداری و ثبتی است.

این **مقررات دفترخانه** بر لزوم همکاری سریع با نهادهای نظارتی تأکید دارد. تأخیر در پاسخگویی بر اساس این **ضوابط سازمان ثبت** می‌تواند تخلف محسوب شود.

□□□□ □□□□ □□ □□□□□□□□ □□□□□□□□: تأخیر غیرموجه در ارسال پاسخ می‌تواند منجر به اخطار یا پیگرد انتظامی شود. **رویه‌های سردفتران** جدید در آیین‌نامه ۱۴۰۰ (ماده ۳۰ اصلاحی) پاسخگویی آنلاین را تسهیل کرده است.

□□□□ □□ □□□□□□□□□□□□□□□ □□□□□□ □□□: اگر اداره ثبت استعلامی درباره وضعیت مالکیت ملکی ارسال کند، دفترخانه موظف است حداکثر ظرف ۷ روز کاری پاسخ کامل را ارائه دهد.

 بند ۲۸

بند ۲۸: اعتبار پاسخ استعلامیه هائی که محل وقوع دفترخانه و اداره ثبت در یك شهر است یکماه و دوایر شعب تابعه همان حوزه چهل و پنج روز است. اصلاحی بند شصت و شش مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹.

تحلیل بند ۲۸: این بند از **آیین‌نامه سردفتری** اعتبار پاسخ استعلام را بر اساس محل، دقیقاً تعیین می‌کند: یک ماه برای شهر و ۴۵ روز برای شعب تابعه. بر اساس ماده ۲۲ قانون ۱۳۵۴، هدف این **دستورالعمل‌های دفترخانه**، جلوگیری از اعتماد به اطلاعات منقضی‌شده و وقوع معاملات غیرمعتبر است.

در **مقررات دفترخانه**، رعایت این مهلت‌ها برای حفظ اعتبار سند ضروری است. این **ضوابط سازمان ثبت** از بی‌نظمی در تاریخ‌های استعلام جلوگیری می‌کند.

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

□□□□ □□□□ □□ □□□□□□ □□□□ □□□□ □□□□: پس از انقضای مهلت، استعلام جدیدی لازم است و نمی‌توان به پاسخ قدیمی استناد کرد. **رویه‌های سردفتران** جدید در آیین‌نامه ۱۴۰۰ این مهلت‌ها را با قابلیت رهگیری آنلاین هماهنگ کرده است.

□□□□ □□ □□□□□□□□ □□□□□□□: پاسخ استعلام ملک در تهران پس از ۳۰ روز از تاریخ استعلام منقضی می‌شود و سند جدید باید بر پایه استعلام تازه‌ای تنظیم شود.

□ بند ۲۹

بند ۲۹: دفاتر اسناد رسمی نمی‌توانند استعلامیه‌ای را که بعنوان دفتر دیگری صادر شده است مستند ثبت معامله قرار دهند و خود باید راساً استعلام نمایند و در مواردیکه پاسخ استعلام حکایت از استعلام قبلی دفترخانه دیگر دارد پس از استعلام از دفترخانه مذکور و احراز اینکه قبلاً سند ثبت نشده سند معامله نمایند. اصلاحی بند شانزدهم مجموعه بخشنامه‌های آخر سال ۴۹.

تحلیل بند ۲۹: این ماده از **مقررات ثبت اسناد** استفاده از استعلام دفتر دیگر را ممنوع و استعلام مستقل هر دفترخانه را الزامی می‌کند. بر اساس **قوانین دفتر اسناد رسمی** ماده ۲۲ قانون ۱۳۵۴، هدف جلوگیری از معاملات تکراری، متقلبانه یا غیرقانونی است.

این **دستورالعمل‌های دفترخانه** مسئولیت مستقیم سردفتر را در بررسی وضعیت ملک تأکید می‌کند. **ضوابط سازمان ثبت** هرگونه شبهه در مالکیت را رد می‌کند.

□□□□ □□□□ □□ □□□□□□□□ □□□□□□□: سردفتران باید شخصاً و مستقیماً از مرجع ثبتی مربوطه استعلام کنند. **رویه‌های سردفتران** جدید و سامانه‌های آنلاین در آیین‌نامه ۱۴۰۰ این فرآیند را شفاف‌تر و قابل‌ردیابی کرده‌اند.

□□□□ □□ □□□□□□□□□□□□□□ □□□□□□ □□□: اگر دفترخانه‌ای از استعلام دفتر دیگر (مثلاً برای سرعت بخشیدن) استفاده کند و بعداً معلوم شود سند تکراری یا معامله غیرقانونی ثبت شده، سردفتر مسئول جبران خسارت است.

□ بند ۳۰

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

بند ۳۰: برای ثبت معامله املاك ثبت شده هم كه در خارج از حوزه واقع است باید قبلاً استعلام وضعیت شده و پس از وصول پاسخ و نبودن اشكال مبادرت به ثبت سند شود و بطور كلی برای هر یك ملك باید استعلام تنظیم گردد و ارزش معاملاتی نیز از دارائی محل استعلام شود. اصلاحی بند پانزده مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹.

تحلیل بند ۳۰: این بند از **آیین‌نامه سردفتری** استعلام وضعیت املاک واقع در خارج از حوزه فعالیت دفترخانه و نیز استعلام ارزش معاملاتی از اداره دارایی را الزامی می‌کند. بر اساس ماده ۲۲ قانون ۱۳۵۴، هدف این **مقررات دفترخانه**، رعایت دقیق مقررات مالیاتی و پیشگیری از معاملات غیرقانونی یا فرار مالیاتی است.

در **قوانین دفتر اسناد رسمی**، ثبت سند بدون استعلام ارزش معاملاتی تخلف محسوب می‌شود. این **ضوابط سازمان ثبت** هماهنگی بین نهادهای ثبتی و مالیاتی را افزایش می‌دهد.

[illegible]: استعلام از اداره دارایی برای تعیین ارزش معاملاتی ملک، قدمی ضروری پیش از ثبت نهایی سند است. **رویه‌های سردفتران** جدید در آیین‌نامه ۱۴۰۰ این فرآیند را با اتصال به سامانه یکپارچه دارایی دیجیتال کرده است.

[illegible]: برای ثبت سند ملکی واقع در کرج توسط یک دفترخانه در تهران، استعلام از دو مرجع ضروری است: اداره ثبت اسناد کرج (برای وضعیت ثبتی) و اداره دارایی (برای ارزش معاملاتی).

برای دریافت مجموعه کامل بخشنامه‌های ثبتی به همراه تحلیل تمامی بندهای آن، به لینک زیر مراجعه کنید:

بسته ویژه

❤ لطفاً از سایت ما حمایت کنید

 این مطلب را با دوستان خود به اشتراک بگذارید

 مطالب مرتبط

بسته طلایی بخشنامه‌های ثبتی به همراه تحلیل و تفسیر

قانون ثبت به همراه تحلیل و تفسیر ماده به ماده