



تحلیل مقررات دفترخانه‌های اسناد رسمی - بندهای ۵۱ تا ۶۰



در این بخش، ده بند مهم دیگر از **آیین‌نامه سردفتری** درباره الزامات اسناد ****صلح عمری****، مسئولیت سردفتران در رعایت ماده ۲۲، اخذ مفاصاحساب مالیاتی و گواهی‌ها، و ممنوعیت تنظیم سند برای املاک در جریان ثبت بررسی می‌شود. این **دستورالعمل‌های دفترخانه** بر شفافیت، جلوگیری از ابهام و رعایت الزامات قانونی تأکید دارند.

تمامی این **مقررات ثبت اسناد** بر اساس قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ و **قوانین دفتر اسناد رسمی** تدوین شده است.

بند ۵۱

بند ۵۱: چون در مواردی که تنظیم سند انتقال ملك بصورت صلح عمری است رعایت ماده ۳۹ قانون دفاتر اسناد رسمی لازم است لذا سردفتران اسناد رسمی مکلفند در تنظیم اینگونه اسناد از مصالح و متصالح بخواهند که صلح در قبال عمر مصالح باشد یا متصالح و یا شخص ثالثی و این موضوع صریحاً در متن سند قید شود و در ضمن چنانچه ملك مورد صلح مشمول مالیات نقل و انتقال قطعی یا مالیات ارث باشد مفاصا حساب مالیاتی مربوط در تنظیم سند ملحوظ نظر قرار گیرد.

تحلیل بند ۵۱: این بند بر اساس ماده ۳۹ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴، قید صریح عمر مصالح، متصالح یا شخص ثالث را در اسناد صلح عمری الزامی می‌کند و اخذ مفاصاحساب مالیاتی را مقرر می‌دارد. هدف، شفافیت در ماهیت صلح عمری و رعایت الزامات مالیاتی است. در حقوق مدنی، صلح عمری نوعی عقد صلح است (ماده ۷۵۸ **قانون مدنی**).



عدم قید دقیق یا اخذ مفاصاحساب می‌تواند سند را باطل کند. **رویه‌های سردفتران** جدید در آیین‌نامه ۱۴۰۰ (ماده ۳۹ اصلاحی ۱۴۰۲) ثبت دیجیتال مفاصاحساب را الزامی کرده است. در صلح عمری، باید ذکر شود که ملك تا پایان عمر مصالح در اختیار اوست و مفاصاحساب مالیاتی ضمیمه شود.



بند ۵۲

بند ۵۲: دفاتر اسناد رسمی مکلفند در تنظیم اسناد صلح عمری رعایت ماده ۳۹ قانون دفاتر اسناد رسمی را بنمایند و در تنظیم اینگونه اسناد مراتب صلح در قبال عمر مصالح یا متصالح یا شخص ثالثی را صریحاً قید و در ضمن تنظیم سند مفاصا حساب مالیاتی را ملحوظ نظر قرار دهند و در مواردی که مصالح بخواهد ملك مورد صلح را در طول مدت حیات خود بتصرف خود نگهدارد این موضوع را صریحاً در سند قید کنند.

تحلیل بند ۵۲: این بند مشابه بند ۵۱، بر قید صریح عمر و تصرف مصالح در صلح عمری و اخذ مفاصا حساب تأکید دارد (ماده ۳۹ قانون ۱۳۵۴). تفاوت در تأکید بر تصرف مصالح است. هدف، جلوگیری از ابهامات حقوقی است.



سردفتران باید تصرف مصالح را صریحاً ذکر کنند. **رویه‌های سردفتران** جدید در آیین‌نامه ۱۴۰۰ (ماده ۳۹ اصلاحی) ثبت دیجیتال این شروط را الزامی کرده است. سردفتران باید در صلح عمری، ذکر می‌شود که مصالح تا پایان عمر حق تصرف دارد و مفاصا حساب مالیاتی ارائه می‌شود.

بند ۵۳

بند ۵۳: چون در مواردی دیده شده که در تنظیم اسناد صلح عمری رعایت ماده ۳۹ قانون دفاتر اسناد رسمی نمی‌شود و این امر باعث بروز اشکالاتی در نقل و انتقالات بعدی ملك می‌گردد مقتضی است به کلیه دفاتر اسناد رسمی ابلاغ شود که در تنظیم اسناد صلح عمری رعایت ماده ۳۹ قانون دفاتر اسناد رسمی دقیقاً معمول و مراتب صلح در قبال عمر مصالح یا متصالح یا شخص ثالثی صریحاً قید و مفاصا حساب مالیاتی نیز ملحوظ نظر قرار گیرد.

تحلیل بند ۵۳: این بند تکرار و تأکید بر الزامات بندهای ۵۱ و ۵۲ است و عدم رعایت ماده ۳۹ قانون ۱۳۵۴ را عامل مشکلات در نقل و انتقالات بعدی می‌داند. هدف، اجتناب از اختلافات حقوقی است.

سردفتران باید دقت کنند تا از تعقیب انتظامی جلوگیری شود. **رویه‌های سردفتران** جدید و سامانه سنا در آیین‌نامه ۱۴۰۰ (ماده ۳۹ اصلاحی) بررسی دیجیتال شروط را تسهیل کرده است. سردفتران باید در صلح عمری می‌تواند در نقل و انتقال بعدی منجر به دعوای ابطال شود.



بند ۵۴

بند ۵۴: با توجه به ماده ۴۲ قانون دفاتر اسناد رسمی در مواردی که سردفتران یا دفتریاران بدلیل تخلف از مقررات مورد تعقیب انتظامی قرار می گیرند تا خاتمه رسیدگی و صدور حکم قطعی به هیچوجه نمی توان از ادامه کار آنها جلوگیری نمود مگر در مواردی که تعلیق موقت آنها طبق قانون لازم باشد.

تحلیل بند ۵۴: این بند بر اساس ماده ۴۲ قانون ۱۳۵۴، ادامه کار سردفتران و دفتریاران تحت تعقیب انتظامی را تا صدور حکم قطعی مجاز می داند، مگر در موارد تعلیق موقت. هدف، رعایت حقوق دفاعی و تداوم خدمات است. **رویه های سردفتران** جدید در آیین نامه ۱۴۰۰ (ماده ۴۲ اصلاحی ۱۴۰۲) فرآیند تعقیب انتظامی را دیجیتال و شفاف کرده است. سردفتری که به دلیل اشتباه در سند تحت تعقیب است، تا صدور حکم می تواند کار کند مگر تعلیق موقت شود.

بند ۵۵

بند ۵۵: چنانچه در تنظیم اسناد رسمی رعایت ماده ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی نشود و یا بدون اخذ استعلامات لازم سند تنظیم گردد سردفتر و دفتریار مسئول جبران خسارات وارده خواهند بود و مورد تعقیب انتظامی قرار خواهند گرفت. اصلاحی بخشنامه شماره ۲۵/۳/۵۵-۱۳۵۰/۲

تحلیل بند ۵۵: این بند مسئولیت سردفتر و دفتریار را در صورت عدم رعایت ماده ۲۲ قانون ۱۳۵۴ (اخذ استعلام) مشخص می کند، در حقوق مدنی، تخلف از استعلام می تواند معامله را باطل کند (ماده ۱۹۰ [قانون مدنی](#)).



سردفتران باید استعلامات را دقیق بررسی کنند. **رویه های سردفتران** جدید و سامانه سنا در آیین نامه ۱۴۰۰ (ماده ۲۲ اصلاحی) استعلامات را آنلاین کرده است. تنظیم سند بدون استعلام بازداشت، سردفتر را مسئول خسارت و تعقیب انتظامی می کند.

بند ۵۶

بند ۵۶: در تنظیم اسناد رسمی انتقال اموال غیرمنقول که مشمول مالیات نقل و انتقال قطعی یا مالیات ارث



قانون مزبور دقیقاً معمول و مفاصا حساب مالیاتی اخذ و استعلام لازم از اداره ثبت محل بعمل آید و متخلفین مورد تعقیب انتظامی قرار خواهند گرفت. اصلاحی بخشنامه شماره ۲/۱۳۵۰-۲۵/۳/۵۵

تحلیل بند ۵۷: این بند تکرار و تأکید بر بند ۵۶ است و عدم رعایت ماده ۲۲ (استعلام و مفاصاحساب) را تخلف انتظامی می‌داند. هدف، جلوگیری از معاملات غیرقانونی است. تخلف می‌تواند منجر به تعلیق شود. **رویه‌های سردفتران** جدید و سامانه سنا در آیین‌نامه ۱۴۰۰ این فرآیند را آنلاین کرده است. تنظیم سند بدون مفاصاحساب مالیاتی، سردفتر را در معرض جبران خسارت و تعقیب قرار می‌دهد.

بند ۵۸

بند ۵۸: در مواردی که تنظیم سند انتقال ملك مستلزم اخذ گواهی از مراجع دیگر مانند دارائی، شهرداری و غیره باشد سردفتران و دفتریاران مکلفند قبل از تنظیم سند گواهی لازم را اخذ و ضمیمه پرونده مربوط به سند کنند و شماره و تاریخ آنرا در متن سند قید کنند. اصلاحی بند ۴۹ و دو مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹

تحلیل بند ۵۸: این بند اخذ و ثبت گواهی‌های لازم از مراجع (دارایی، شهرداری) را الزامی می‌کند (ماده ۲۲ قانون ۱۳۵۴). هدف، رعایت الزامات قانونی است.



گواهی‌ها باید ضمیمه و در سند قید شوند. **رویه‌های سردفتران** جدید در آیین‌نامه ۱۴۰۰ (ماده ۲۲ اصلاحی) این فرآیند را دیجیتال کرده است. گواهی پایان کار شهرداری باید در سند انتقال آپارتمان قید و ضمیمه شود.

بند ۵۹

بند ۵۹: دفاتر اسناد رسمی مکلفند در تنظیم اسناد انتقالی اموال غیرمنقول در صورتی که ملك مورد انتقال در تصرف مستاجر باشد مراتب را در متن سند قید و رضایت کتبی مستاجر را اخذ و ضمیمه پرونده کنند. اصلاحی بند ۴۹ و هشت مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹

تحلیل بند ۵۹: این بند قید وضعیت اجاره و اخذ رضایت کتبی مستاجر را در انتقال ملك در تصرف او الزامی می‌کند (ماده ۲۲ قانون ۱۳۵۴). هدف، رعایت حقوق مستاجر است (ماده ۷ قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۵۶).



وزارت پلارگشتی	قوه قضائیه
مجمع امور صفتی توزیع - خدمتی	سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
اتحادیه صنف مشاورین املاک	راه نقل امور اسناد و سردفتران
شماره سریال	لاسه این قرارداد در صفحه..... دفتر
شماره املاک شماره	ت مشاوره چک شماره به شماره.....
حوزه ثبتی	تاریخ ۱۳ / ۱ / ۱ ثبت شده است.

اینها النین امنوا اولوا بالمعقود

اجاره نامه

ماده ۱: طرفین قرارداد

۱-۱ موجر / موجرین فرزند به شماره شناسنامه
 صادره از کدملی متولد
 ساکن
 با وکالت / قیمومیت / ولایت / وصایت فرزند
 به شماره شناسنامه متولد به موجب

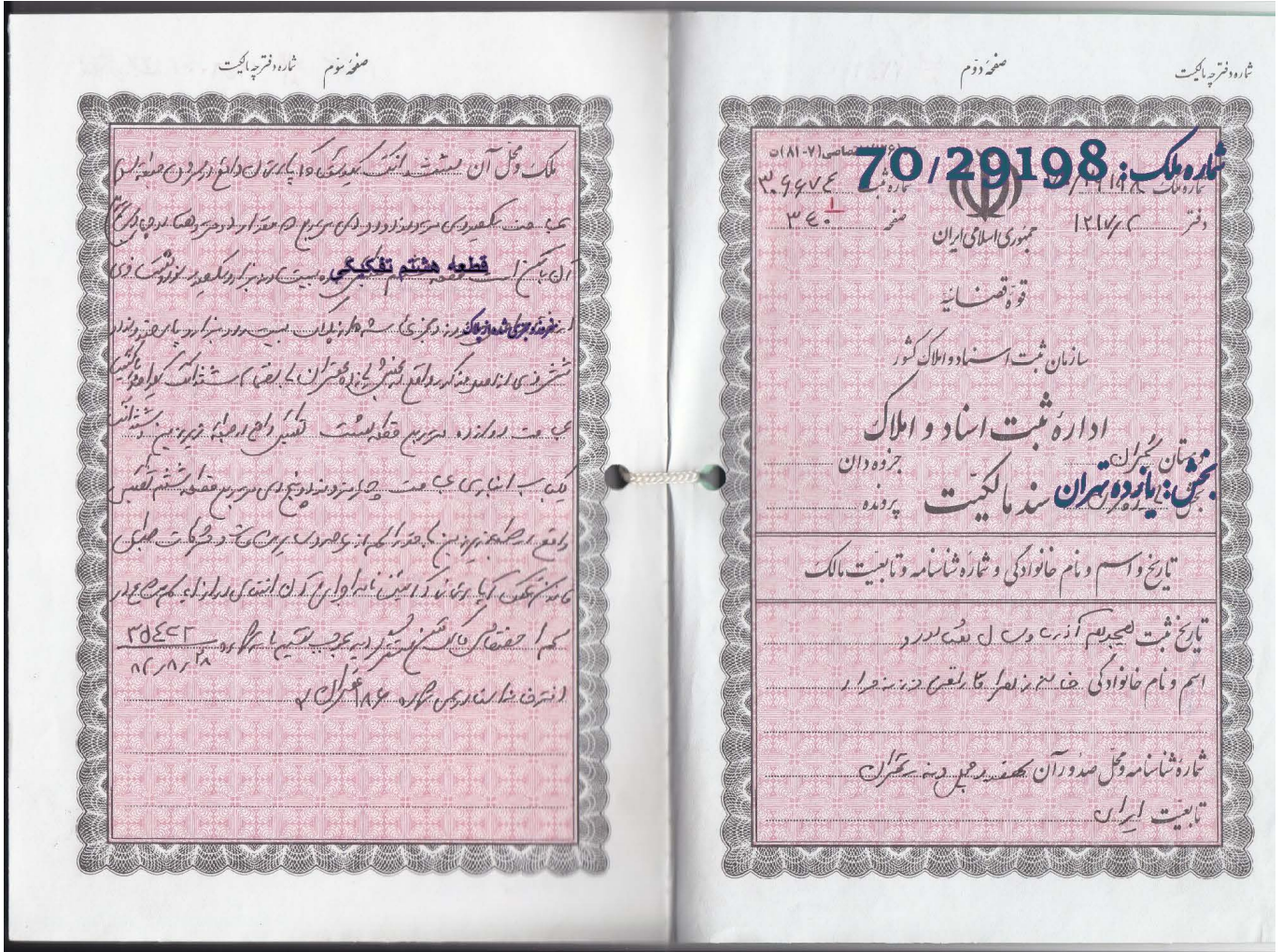
۱-۲ مستاجر / مستاجرین فرزند به شماره شناسنامه
 صادره از کدملی متولد

□□□□ □□□□: رضایت باید کتبی و ضمیمه باشد. **رویه‌های سردفتران** جدید در آیین‌نامه ۱۴۰۰ (ماده ۲۲ اصلاحی) ثبت دیجیتال اجاره‌نامه‌ها را الزامی کرده است.
 □□□□: در انتقال ملک اجاره‌ای، رضایت کتبی مستأجر باید در سند قید و بایگانی شود.

بند ۶۰ □

بند ۶۰: چنانچه ملك مورد انتقال در جریان ثبت باشد و هنوز سند مالکیت برای آن صادر نشده باشد تنظیم سند انتقال در دفاتر اسناد رسمی ممنوع است مگر اینکه طبق گواهی اداره ثبت محل وقوع ملك جریان ثبتی خاتمه یافته و یا موافقت کتبی اداره ثبت محل برای تنظیم سند ارائه شده باشد. اصلاحی بخشنامه شماره ۲۵/۳/۵۵-۱۳۵۰/۲

تحلیل بند ۶۰: این بند تنظیم سند برای املاک در جریان ثبت را بدون گواهی اتمام یا موافقت کتبی ممنوع می‌کند (ماده ۲۲ قانون ۱۳۵۴). هدف، جلوگیری از معاملات غیرقانونی است.



□□□□ □□□□: سردفتران باید گواهی ثبت را بررسی کنند. **رویه‌های سردفتران** جدید و سامانه سنا در آیین‌نامه ۱۴۰۰ (ماده ۲۲ اصلاحی) این فرآیند را آنلاین کرده است. □□□□: اگر ملکی در حال ثبت باشد، سردفتر تا دریافت گواهی اتمام ثبت نمی‌تواند سند تنظیم کند.

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

بسته ویژه



♥ لطفاً با کلیک بر روی تبلیغات 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](#)