 بندهای ۶ الی 10 بخشنامه‌های ثبتی به همراه تحلیل

در این بخش، پنج بند دیگر از **بخشنامه‌های ثبتی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور** مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته است. موضوعات این بخش شامل **تضمین سردفتران و دفتریاران، نحوه تنظیم ضمانت‌نامه، تمدید تضمین‌های بانکی** و **تبدیل تضمین‌های قدیمی** است که با استناد به **ماده ۱۷ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴** و **مواد ۹ و ۱۰ آیین‌نامه اجرایی** تدوین شده‌اند.

 متن بخشنامه‌ها و تحلیل حقوقی

بند ۶: بمنظور رعایت ماده ۱۷ قانون دفاتر اسناد رسمی و مواد ۹ و ۱۰ آئین‌نامه همان قانون، سردفتران و دفتریاران باید وثیقه ملکی مفروز، وجه نقد یا ضمانت‌نامه بانکی به میزان مقرر در بند ۲ ماده یک آئین‌نامه ارائه دهند. در صورت معرفی ضامن، وی نیز باید تضمین نقدی یا ملکی ارائه کند. مفاد بند ماده ۹ آئین‌نامه باید در سند تصریح گردد. اصلاحی بخشنامه ۷۶۶۱/۲ – ۱۳/۹/۱۳۵۶ و ۱۴۹۰۹/۲–۲۰/۱۲/۵۴.
تحلیل بند ۶: این بند اخذ تضمین از سردفتران و دفتریاران را برای جبران خسارات احتمالی الزامی می‌داند. وثیقه باید نقدی، ملکی یا بانکی باشد و در سند تصریح شود. در اصلاحیه ۱۴۰۰، مبلغ تضمین‌ها به‌روزرسانی شده است. □□□□: معرفی ضامن کافی نیست؛ او نیز باید تضمین ارائه دهد.

بند ۷: اسناد ضمانت‌نامه سردفتران و دفتریاران باید مطلق و نامحدود باشد و اعتبار آن تا زمان تسویه حساب کامل باقی بماند. در موارد انتقال یا کفالت، سند ضمانت جدید باید تنظیم شود. اصلاحی بند ۴۳ مجموعه بخشنامه‌های تا پایان سال ۴۹.
تحلیل بند ۷: تضمین‌ها تا تسویه کامل معتبرند و قابل فسخ نیستند مگر با رأی مرجع صالح. انتقال سردفتر یا دفتریار مستلزم تنظیم ضمانت جدید است. □□□□: در آیین‌نامه ۱۴۰۰، انتقال‌ها فقط با موافقت سازمان ثبت ممکن است.

بند ۸: بسیاری از تضمین‌نامه‌های بانکی مدت‌دار هستند و پس از انقضا فاقد اعتبار می‌شوند. ادارات ثبت مکلف‌اند پیش از پایان مدت، سردفتران و دفتریاران را برای تمدید یا تبدیل تضمین‌نامه اخطار دهند. در صورت عدم تمدید، بانک باید وجه تضمین را به حساب سازمان ثبت واریز نماید. اصلاحی بخشنامه ۷۶۶۱/۲ – ۱۴/۹/۱۳۵۶.

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

تحلیل بند ۸: این بند از کارکرد بدون تضمین جلوگیری می‌کند. اخطار قبل از انقضا الزامی است و نظارت ادارات ثبت اهمیت دارد. *آیین‌نامه ۱۴۰۰ روند تمدید را الکترونیکی کرده است. مثال: عدم تمدید در مهلت مقرر موجب برداشت وجه از بانک خواهد شد.*

بند ۹: سردفتران و دفتریارانی که پیش از تصویب آیین‌نامه، تضمین قدیمی ارائه کرده‌اند و اکنون قصد تبدیل یا تعویض آن را دارند، باید طبق ماده ۹ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی اقدام کنند. اصلاحی بخشنامه شماره ۱۶۱۶۹/۵ – ۲۷/۹/۱۳۵۸.

تحلیل بند ۹: هدف این بند هماهنگی نظام تضمین‌ها با مقررات جدید است. همه واحدهای ثبتی باید تبدیل وثیقه‌ها را بر اساس ماده ۹ انجام دهند. *تضمین‌های پیشین بدون تطبیق با آیین‌نامه جدید فاقد اعتبار خواهند بود.*

بند 10 : در مواردیکه برخی از سردفتران و دفتریاران برای فك رهن از ملکی که آن را در قبال وجه تضمینی سردفتری و دفریاری خود در ادارات ثبت بوثیقه گذارده اند چنانچه معادل وجه تضینی را نقداً بصندوق ثبت تودیع نمایند با توجه به بند پنجم ماده 9 آئین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال 1354 تبدیل تضمین و فك رهن طبق مقررات مانعی نداشته و محتاج به اقدام دیگری نیست. بخشنامه شماره 2777/2 – 8/4/57 اصلاح شده.

تحلیل بند 10 : این بند اجازه فک رهن با تودیع نقدی را می‌دهد (بند 5 ماده 9 آیین‌نامه). در حقوق رهنی، این تبدیل تضمین مجاز است. نکته عملی: بدون نیاز به اقدام اضافی، فک رهن انجام می‌شود. تغییرات جدید: مشابه در آیین‌نامه 1400. مثال: سردفتری که ملک رهنی دارد، با پرداخت نقدی معادل، رهن فک می‌شود.

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

بسته ویژه

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

❤ 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