

## قانون و نظامنامه ثبت

و بجای امضای متعامل مستنکف مقدار حکم محکمه را در دفتر خود ثبت و در سند مربوط بمعامله نیز قید نمایند که طرف مستنکف از امضاء بوده و حکم محکمه جایگیر امضاء آن میباشد ولی بدیهی است انجام این ترتیب وقتی باید بعمل آید که حکم تمام مراحل قانونی را سیر نموده و ببارة اخیری حکم از مرحله تمیزی نیز گذشته و یا بواسطه انقضاء مدت تمیز اعتبار قضیه محکوم بهارا کسب کرده باشد.

برطبق دستور مزبور در موارد عدیده عمل و رفتار شده است.

بنا بر این در هر موردی که احد متعاملین یا متعهدی از تکمیل تشریفات سند خود داری نموده باشد پس از رجوع به محکمه و صدور حکم بر صحت معامله و الزام مستنکف بامضاء سند و قید شماره و خلاصه حکم مزبور در ستون ملاحظات دفتری که سند در آن به ثبت رسیده و تکمیل نشده است برای رسمیت و اعتبار آن سند و ترتیب آثار قانونی کافی خواهد بود و به منزله سند رسمی تلقی میشود.

ماده ۸۹ - از عایدات حاصله از حق الثبت دفتر به ترتیب ذیل سهم خواهد برد تا ششصد ریال در ماه نصف از ششصد و یک ریال تا چهار هزار ریال نسبت بمازاد خمس از چهار هزار و یک ریال تا ده هزار ریال نسبت بمازاد از چهار هزار ریال عشر

بنا بر این اگر صاحب دفتری در ماه دوازده هزار و پانصد ریال باصدمی ۲۵ حق الثبت گرفته باشد سهم صاحب دفتر مزبور ۱۵۸۰ ریال میشود به این معنی که اگر در ظرف یکماه چهار میلیون ریال معامله ثبت کند ده هزار ریال حق الثبت آن بدون صدی ۲۵ میشود که از این مبلغ بابت

ششصد ریال اون آن نصف (سیصد ریال) و بابت سه هزار و چهارصد ریال مازاد از ششصد تا چهار هزار ریال از قرار خمس (۶۸۰ ریال) و بابت شش هزار ریال مازاد از چهار هزار ریال نوده هزار ریال از قرار عشر (ششصد ریال است) مجموعاً ۱۵۸۰ ریال حق السهم صاحب دفتر خواهد شد و زائد بر این مبلغ نمیبورد زیرا سهم او محدود بحق الثبت نوده هزار ریال شده است ولی در قانون ۳۰۷ نصف عایدات حاصله از حق الثبت سهم صاحب دفتر بود و اگر کمتر از سیصد ریال در هر ماه میشد اداره ثبت آنرا تکمیل می کرد و در قانون ۳۰۸ تا ششصد ریال در ماه نصف و از ششصد ریال بیلا نسبت بمازاد خمس و در هر صورت بیش از صد تومان در ماه بصاحب دفتر داده نمیشد و نسبت بکمتر از سیصد ریال راهم اداره ثبت تکمیل میکرد یعنی این ترتیب از این نظر شده است که در اوائل تأسیس دفاتر ثبت مردم آشنا به ثبت معاملات خود نبوده و ثبت املاک هم جریان کامل نداشت و ثبت قسمتی از معاملات الزامی نشده بود لیکن بتدریج ثبت معاملات در دفاتر رسمی زیاد شد و کلیه معاملات و تعهدات را ثبت میکنند و طبقاً حق الثبت اسناد بیشتر اخذ شده و سهم صاحبان دفاتر تا همین گردیده علاوه بمنوان حق التحریر هم که راجع به خود صاحبان دفاتر است مبلغی اخذ مینمایند و برای انتظام آن نظامنامه مخصوص تدوین شده است و اخیراً نظر بنادیه ملیتی که از این رهگذر عاید صاحب دفتر میشود مقرر شده که در قابل مبلغ حق التحریر رسید بدهند و در دفتر مخصوص قید نمایند تا برطبق قانون مالیات بر در آید از مبلغ شایدهی مقدار مالیات مزبور تعیین و اخذ شود

ماده ۹۰ - عایدات حاصله از حق الثبت دفاتر اسناد

قید کرده اند لازم بود ماده ۷۲ و ۸۸ نیز قید شود زیرا منظور قانونگذار از تصویب این ماده تصریح باین نکته بوده که اولاً تمام مقررات مربوطه به ثبت اسناد که در این قانون ذکر شده باید در ثبت سند در دفاتر اسناد رسمی هم رعایت شود .  
ثانیاً اعتبار سند ثبت شده در دفاتر رسمی همان است که در ماده ۷۰ و ۷۱ مقرر شده که بطور کلی اعتبار اسناد ثبت شده را در باره طرفین معامله و یا طرفیکه تعهد کرده و عدم تأثیر انکار مندرجات آن قید شده است و ماده ۷۲ راجع به معاملات املاک ثبت شده میباشد که نسبت باشخاص ثالث نیز مؤثر و دارای اعتبار و رسمیت کامل است و ماده ۸۸ در مورد معاملات و تعهدات نسبت باملاک ثبت نشده می باشد .

بنابراین ماده ۹۱ شامل کلیه مقررات و آثار مواد مزبوره خواهد بود نه خصوص ماده ۷۰ و ۷۱

### باب پنجم

#### اجرای اسناد رسمی

همانطوریکه برای ثبت ملک و صدور سند مالکیت بنام مالك يك اثر قانونی مهمی است که دولت فقط او را بمالکیت شناخته و هیچگونه دعوی نسبت بملك مزبور پذیرفته نمی شود برای ثبت اسناد هم اثر مهم قانونی است که مفاد آن بدون احتیاج بصدر حکمی از محاکم عدلیه لازم الاجراء میباشد و اگر برای ثبت ملک و سند فقط همین دو اثر و نتیجه بود در اهمیت لزوم و فایده آن کافی بوده چه رسد باینکه آثار عدیده حقوقی و اقتصادی بسیاری بطوریکه قبلاً اشاره شده بر آن مترتب است .

مراد از اسناد رسمی در اینجا اسنادی است که طبق مقررات باب ۳ و ۴ این قانون به ثبت رسیده باشد . بنا بر این تسجیلات و تصدیقات محاضر شرعیه و محاکم عدلیه وسایر ادارات دولتی را که در حدود صلاحیت آنها باشد و در بند ۲ و ۳ از ماده ۱۷۶ قانون آزمون و بصری مواد کتاب ۲ از جلد ۳ قانون مدنی بیان شده است شامل نخواهد بود با اینکه اسناد مزبوره از اسناد

رسمی پس از پرداخت سهم صاحبان دفاتر جزو عایدات عمومی محسوب و تسلیم خزانه خواهد شد .

این ماده وظیفه اداره ثبت را تعیین کرده و طبق دستوروی که در ۲۸ ر ۱۰۲۱ صادر و از اول فروردین ۳۱۳ مچری گردیده کلیه عایدات حاصله از فروش تمیر در دفاتر اسناد رسمی باید بدون وضع حق السهم صاحب دفتر بوسیله مالیه محل تحویل خزانه داری کل شده و بجمع عایدات عمومی در آمده و حق السهم صاحبان دفاتر از محل اعتبارات بودجه پرداخته شود .

بنا بر این باید دواگر محاسبات اداره ثبت جمع عایدات هر دفتری را جداگانه با تفکیک صدی ۲۵ و حق السهم صاحب دفتر و مالیات بر عایدات و مبلغ خالص که صاحب دفتر باید پرداخته شود بر طبق مدل ( و سورتی که تهیه شده) معین نموده و یا امضاء رئیس و محاسب اداره ثبت به محاسبات ثبت کل ارسال شود تا بر طبق سورتهای مزبوره درخواست پرداخت حق السهم صاحبان دفاتر صادر و بمالیه محل ابلاغ و قادیه گردد و در ترتیب مزبور تغییر و تفاوتی در حق السهم صاحبان دفاتر حاصل نشده و مطابق مدلول ماده ۸۹ قانون است فقط منظور این بوده که طبق مقررات قانون بودجه و تمرکز عایدات عمومی و پرداخت وجوه با اجازه خزانه داری کل و کسر مالیات بر عایدات و بطور کلی انتظام و تسهیل و حسن جریان امور محاسباتی رفتار شده باشد و این دستور نسبت بقیمت حاصله از فروش اوراق و سایر عوائد ثبتی هم داده شده که تماماً بجمع عایدات عمومی تحویل خزانه داری شود و مخارج مربوطه بتهیه اوراق و غیره از اعتبارات بودجه پرداخت گردد .

ماده ۹۱ - باستثناء مواردی که برای دفاتر اسناد رسمی مطابق این قانون ترتیب خاصی معین شده مقررات این قانون در دفاتر اسناد رسمی نیز لازم الرعایه بوده و اعتبار اسناد ثبت شده در دفاتر رسمی همان است که در ماده ۷۰ و ۷۱ مقرر شده است بهتر این بود که ماده ۹۱ در ذیل ماده ۸۸ درجین میشد و بهمان جهتی که ماده ۷۰ و ۷۵ را

باشد که نسبت بان مدعی مالکیت است در این دو صورت متعهدله باید به محکمه صالحه رجوع نماید.

مواد فوق اجرای مفاد اسناد رسمی را نسبت به اموالیکه در تصرف مالکانه شخص ثالث است ممنوع داشته ولی نسبت باقدام بر توقیف آن دلالتی نداشته ماده ۱۸ و ۷۰ نظامنامه تصریح باین معنی نموده و میگوید توقیف مالیکه در تصرف غیر است و لو اینکه متعهدله مدعی مالکیت متعهد و یا خود متعهد مدعی مالکیت آن باشد مادامیکه این ادعا بموجب حکم نهائی بیثبوت نرسیده ممنوع است ولی در مورد املاکیکه در دفتر املاک ثبت رسیده و بموجب آن ملک متعهد شناخته میشود ادعاه شخص ثالث اگر چه متصرف آن ملک باشد مسموع نبوده و مال متعهد شناخته شده و توقیف میشود.

بطوریکه از ماده ۹۳ مستفاد میگردد که میگوید گایه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقل و بدون مراجعه به محاکم لازم الاجرا است زیرا اثر قانونی ثبت ملک همین بس که دولت فقط آن کسی را که ملک بنام او ثبت شده مالک میشناسد مگر آنکه بصورت آن سند ثابت شود.

ماده ۹۴ سندیکه باید اجرا بشود و صاحب سند تقاضای اجرای آنرا نموده بدستور مدیر ثبت بموقع اجرا گذارده میشود. در این ماده کیفیت تقاضای اجرای سند را تصریح نکرده ولی ماده ۲ و ۳ نظامنامه مقرر میدارد که تقاضای اجرای سند باید کتباً از دفتر اسناد رسمی که سند در آنجا به ثبت رسیده بشود و صاحب دفتر پس از احراز هویت تقاضا کننده و اینکه حق مطالبه اجرای مفاد سند را دارد و نوشت سند را بوسیله نماینده در ظرف ۲۴ ساعت در سه نسخه تهیه و با اداره ثبت محل میفرستد تاریخ ثبت طبق ماده ۵ اجرائیه را امضاء و بهر مخصوص اجرا مهیور و بدائره اجرا بفرستد و هرگاه بجهتی از جهات اشکالاتی در اجرای مفاد سند باشد صاحب دفتر مکلف است موضوع را با اداره ثبت محل حاله دهد که تحقیقات کرده و در صورت رفع اشکال امر بصورت ورقه اجرائیه میدهد

رسمی محسوب است ولی لازم الاجراء نبوده و مشمول ماده ۹۲ نمی باشد که میگوید مدلول گایه اسناد رسمی راجع بدیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج به حکمی از محاکم عدلیه لازم الاجرا است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد موضوع این ماده دیون و انتقال اموال منقوله و تعهدات و التزامات است و این اسناد چون نسبت بشخص ثالث تأثیری ندارد ناچار اگر مورد انتقال مال منقولی بوده و بتصرف شخص ثالثی که مدعی مالکیت آنست باشد چون طبق ماده ۳۵ قانون مدنی تصرف بعنوان مالکیت دلیل مالکیت است لذا نمی توان سند رسمی مزبور را علیه شخص ثالث اجرا نمود و باید منتقل الیه به محکمه مراجعه کند و مالکیت خود را در قبال متصرف اثبات نماید ولی این معنی اختصاص با انتقال مال منقول ندارد در مورد انتقال املاک ثبت نشده هم همین حکم جاری است که مقتضی بود در ماده مزبور نسبت بان نیز اشعار شده باشد.

لیکن از مدلول مواد ۷۱ و ۸۸ مستفاد میشود که اعتبار این اسناد را منحصرأ در باره متعهد قرار داده که نسبت باشخاص ثالث مؤثر نیست و در اینصورت طبقاً مفاد آنها در حق غیر از طرفین یا طرفیکه تمهد کرده مجری نخواهد بود بلاوه ماده ۱۰ نظامنامه اجراء مفاد اسناد رسمی که طبق ماده ۹۶ قانون ثبت تنظیم شده و تأثیر قانونی دارد میگوید.

ماده ۱۰- اگر مفاد سند مشر بر تسلیم عین عین منقول بوده و بان عین دسترس باشد و همچنین اگر مشر بر تسلیم عین غیر منقول باشد و تا ده روز پس از ابلاغ ورقه اجرائیه متعهد آن عین را طوعاً تسلیم نکنند مامور اجرا عین مزبور را با منافع آن در صورتیکه سند مشر بر منافع نیز باشد بتعهدله تسلیم کرده قبض رسیدخواهد گرفت مگر اینکه آن عین منقول در تصرف غیر بوده و متصرف نیز نسبت بان عین و یا منافع آن ادعای مالکیت کند و یا غیر منقول ثبت شده بوده و در تصرف غیر

و الا مطابق ماده ۹ عمل خواهد شد.

مقصود ماده ۹ نظامنامه اینست که میگوید اگر انجام تهنیتی که بموجب سند رسمی لازم الاجرا بعمل آمده متوقف بر شرایط و مقدماتی بوده و در حصول آن شرایط و مقدمات اختلافی باشد که حل آن محتاج بقضاوت است اجرای سند در مورد تهنید مزبور بامر مدیر ثبت محل توقیف خواهد شد و طرفین میتوانند بمحاکم صالحه مراجعه کنند و نسبت بطرز اجرای مدلول ماده ۲ و ۳ نظامنامه بخشنامه شده بحاصله اینکه باید تقاضای اجرای اسناد رسمی در اوراقیکه برای اینکار طبع شده است نوشته شده و بدقتری که سند را ثبت کرده تسلیم نماید نماینده دفتر ذیل تقاضانامه رسیده آنرا قید و امضاء کرده بقضا کننده بدهد.

ورقه لازم الاجرا را نیز در روی اوراقی که در سه نسخه یا تعداد کمی و اوراق کاربن تهیه کرده بداره ثبت بفرستند که پس از انجام مقررات ماده ۵ به مامور اجرا داده شود تا بتمهید و یا بمحل اقامت او طبق مقررات ابلاغ کند و یک نسخه را که تاریخ ابلاغ در آن قید شده باشد برای بایگانی در پرونده اجرا گرفته و نسخه دیگر بتمهید یا باقامتگاه او داده میشود و نسخه سوم را نزد خود بجهت تعقیب عملیات اجرایی نگاه میدارد از دستور مزبور چند مورد استثناء شده است ۱- در مورد قبوض اقساطی و اسناد ذمه که میزان هر قسط یا سند دو ریست ریال کمتر باشد طبق ماده ۱۱۷ نظامنامه در طهران تمهید له باید بصاحبه بخش محل اقامت مدیون مراجعه کند و امنای صلح بخش ها باید طبق مقررات نظامنامه عمل نمایند و در مورد قبوض اقساطی بیش از دو ریست ریال طبق ماده ۱۱۸ نظامنامه در طهران بر رئیس اجرا و طبق نظامنامه قبوض اقساطی بطور کلی در ولایات و ایالات صدور ورقه اجرائیه از دفاتر اسناد رسمی لازم نبوده و تمهید له عین قبض را بر رئیس اجرا و یا رئیس ثبت محل داده وصول و ایصال وجه آنرا تقاضا میکند رئیس مزبور مفاد تقاضا را بتمهید ابلاغ و در حدود نظامنامه برای وصول و ایصال وجه اقدام مینماید.

۲- نسبت بمهریه که در سند ازدواج قید میشود چون بموجب ماده ۱۵ نظامنامه قانون ازدواج بدون احتیاج حکمی از محاکم لازم الاجرا میباشد ورقه اجرائیه بتقاضای زوج یا نماینده قانونی او صادر میگردد و مطابق ماده ۱۶ نظامنامه مزبور صدور ورقه اجرائی بعهده اداره ثبت محل است و اگر اداره ثبت اسناد نباشد بعهده امین صلح محل خواهد بود.

۳- در مورد معاملات شرطی که طبق ماده ۸۹ و ۹۰ نظامنامه اجرائی هر گاه انتقال دهنده در ظرف مدت مقرر دین خود را ادا نکرد انتقال گیرنده میتواند فروش مال مورد معامله را از اداره ثبت محل تقاضا کند و باید اصل بار و نوشت یا مصدق سند معامله را بضمیمه تقاضانامه بداره ثبت تسلیم نموده و اداره مزبور مکلف است طبق ماده ۳۴ قانون ثبت بتمهید اخطار نکند و چون ممکن بود ادارات ثبت بدون مراجعه بدفاتر اسناد رسمی و یا دفاتر ازدواج و طلاق اقدام با صدور اجرائیه نمایند در حالتیکه نسبت بسند مزبور تغییر در ثبت دفتر داده شده باشد که با ثبت اولیه منافات داشته لذا از نظر اطمینان و انطباق اسناد تقدیمی بداره ثبت با ثبیتی که در دفاتر اسناد رسمی است اظهار نظر و بخشنامه شده است که در موارد کلیه اجرائیه های اسناد رسمی معاملات شرطی و مهریه و تهذات مندرجه در اسناد ازدواج و طلاق باید بدو تقاضانامه بدقتریکه سند را تنظیم و ثبت نموده داده شود و بطریق مذکور در مواد ۲ و ۳ نظامنامه اجرا جریان اجرائی بوسیله دفاتر مربوطه بعمل آید و طبق مدلول ماده ۵ نظامنامه برای الصاق مهر اجرا و تعقیب عملیات اجرائی به ثبت محل داده شود و با بودن اداره ثبت در مورد مهریه بامین صلح محل تسلیم گردد که دستور اجرا را صادر نماید.

ماده ۹۵ عموم ضابطین عدلیه و سایر قوای دولتی مکلف هستند که در مواقعیکه از طرف مامورین اجراء بانها مراجعه میشود در اجراء مفاد ورقه اجرائیه اقدام کنند.