

### نظریه‌های مشورتی

#### کمیسیون حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران<sup>۱</sup>

(بخش ششم)

۵۳- درخصوص این سؤال که: آیا ملک دفاتر اسناد رسمی که دارای سند مالکیت با کاربری اداری و تجاری می‌باشد توسط اجرای ثبت قابل توقیف و مزایده است؟ و یا برابر ماده ۵۲۴ قانون آیین دادرسی مدنی<sup>۲</sup> و ماده ۶۵ قانون اجرای احکام مدنی<sup>۳</sup> وسایل و ابزار و مکان فعالیت تجاری جزو مستثنیات دین و غیرقابل بازداشت است؟ به شرح ذیل اظهارنظر گردید:

ج: با توجه به صراحت ماده ۶۹ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا<sup>۴</sup> و ماده ۵۲۴ قانون آیین دادرسی مدنی مورد سؤال جزو مستثنیات دین محسوب نمی‌شود و قابل بازداشت می‌باشد.  
(دفترخانه ۱۹ قزوین - ۸۶/۱۱/۱۷)

۵۴- درخصوص این سؤالات که: ۱- آیا نوشتن حدود اربعه مورد رهن غیرمنقول در قراردادهای

۱. زیرنظر؛ عظیمیان، محمد، سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۶۴۸ تهران، عضو کمیسیون حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران و عضو هیئت تحریریه ماهنامه «کانون»؛ تاجگر، رضا، مشاور مدیرمسئول و دبیر هیئت تحریریه ماهنامه «کانون».

۲. ماده ۵۲۴ ق.آ.د.م: مستثنیات دین عبارت است از:

الف - مسکن مورد نیاز محکوم‌علیه و افراد تحت تکفل وی با رعایت شئون عرفی.

ب - وسیله نقلیه مورد نیاز و متناسب با شأن محکوم‌علیه.

ج - اثاثیه مورد نیاز زندگی که برای رفع حوائج ضروری محکوم‌علیه، خانواده و افراد تحت تکفل وی لازم است.

د - آذوقه موجود به قدر احتیاج محکوم‌علیه و افراد تحت تکفل وی برای مدتی که عرفاً آذوقه ذخیره می‌شود.

ه - کتب و ابزار علمی و تحقیقاتی برای اهل علم و تحقیق متناسب با شأن آنان.

و - وسایل و ابزار کار کسبه، پیشه‌وران، کشاورزان و سایر اشخاصی که وسیله امرار معاش محکوم‌علیه و افراد تحت تکفل وی می‌باشد.

۳. ماده ۶۵ قانون اجرای احکام مدنی: اموال زیر برای اجرای حکم توقیف نمی‌شود:

۱ - لباس و اشیا و اسبابی که برای رفع حوائج ضروری محکوم‌علیه و خانواده او لازم است.

۲ - آذوقه موجود به قدر احتیاج یک‌ماهه محکوم‌علیه و اشخاص واجب‌التفقه او.

۳ - وسایل و ابزار کار ساده کسبه و پیشه‌وران و کشاورزان.

۴ - اموال و اشیایی که به موجب قوانین مخصوص غیر قابل توقیف می‌باشند.

تبصره - تصنیفات و تألیفات و ترجمه‌هایی که هنوز به چاپ نرسیده بدون رضایت مصنف و مؤلف و مترجم و در صورت فوت آنها بدون رضایت ورثه یا قائم‌مقام آنان توقیف نمی‌شود.

۴. ماده ۶۹ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا: هرگاه اموال منقول در جای محفوظ و معین باشد مأمور اجرا مدخل آن را بسته و مهر و موم می‌نماید و هرگاه اشیا در جای محفوظ و معینی نباشد به هر کدام از اشیا کاغذی الصاق کرده و مهر می‌کند، متعهدله و متعهد نیز می‌توانند پهلوی مهر مأمور اجرا را مهر نمایند.

رهنی الزامی است؟ ۲ - آیا ممهور نمودن بنچاق و خلاصه معامله به مهر "مورد معامله در بیع شرط نمی‌باشد" در اسناد وصیت تملیکی ضرورتی دارد و منافاتی با بند ۸۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی<sup>۱</sup> دارد؟ ۳ - در خصوص تنظیم سند فروش اقساطی قراردادهای مشارکت مدنی و مؤسسات آموزش عالی و سایر مؤسسات دیگر مانند دانشگاه آزاد اسلامی که یک جلد سند مالکیت آن به صورت مکرر و پی‌درپی مورد مشارکت بین یک بانک و مشتری قرار می‌گیرد. آیا کلیه قراردادهای مشارکت قبلی دفعتاً باید فسخ و تبدیل به فروش اقساطی قرار گیرد یا قرارداد مشارکت مربوط به فروش اقساطی آن فسخ خواهد شد؟ به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

ج: نظریه اکثریت؛ ۱ - با عنایت به ماده ۱۰۴ آیین‌نامه قانون ثبت<sup>۲</sup> و ماده ۳۲ آیین‌نامه دفاتر اسناد

۱. بند ۸۰ م.ب.ث.: در مورد معاملات قطعی که در بیع شرط و رهن نمی‌باشد در خلاصه معامله و اصل سند مهر عدم بیع شرط و در موردی که معامله قطعی مشتمل بر رهن یا معامله شرطی است مهر بیع شرط بودن با ذکر مشخصات سند در خلاصه معامله و اصل سند قطعی زده شود. (اصلاحی بند بیست‌وسه مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

۲. ماده ۱۰۴ آیین‌نامه ق.ث.: در موقع انتقال تمام یا قسمتی از ملک ثبت شده و یا واگذاری حقی نسبت به عین ملک سند معامله در دفتر اسناد رسمی ثبت و خلاصه آن در دفتر املاک زیر ثبت ملک به طریق آتی ثبت می‌شود:

۱ - در مورد انتقال قطعی تمام ملک باید خلاصه انتقال را مطابق معمول در زیر ثبت ملک ثبت و خروج آن را از ملکیت مالک اولی نیز با مرکب قرمز و در ملاحظات دفتر املاک قید نمایند .

۲ - اگر انتقال راجع به قسمتی از ملک مفروز یا مشاعاً باشد خروج آن را از ملکیت مالک اولی به نحوی که به منزله ذکر خلاصه معامله نیز محسوب شود با مرکب قرمز در زیر ثبت ملک یا در ستون ملاحظات به این شرح: (یک دانگ مشاع یا دو دانگ مفروز یا دوهزار گز از ملک بالا را آقای مالک به موجب سند شماره ... به آقای ... منتقل کرده و در صفحه ... این دفتر یا دفتر متمم شماره ... ثبت و از ملکیت مالک بالا خارج گردید) قید و سپس مورد انتقال را اگر مشاع است به نحو ثبت املاک مشاعه و اگر مفروز است به طوری که ملک مستقل با تمام مشخصات و حدود و بها و حقوق در صفحه معینی از دفتر اصلی یا متمم ثبت و در ملاحظات ثبت آن یادداشت نمایند که اصل ملک در صفحه ... دفتر ... ثبت شده یا مورد ثبت از ملک شماره ... که در صفحه ... ثبت شده افزای شده است .

۳ - هرگاه نسبت به هریک از دو قسمت املاک بالا انتقالی به طور شرطی و رهنی یا قطعی واقع شود به وفق معمول سابق خلاصه آن را در زیر ثبت ملک ثبت و فسخ و فک را نیز در موقع خود در مقابل همان قسمت در ستون ملاحظات دفتر یادداشت نمایند و به همین طریق خلاصه کلیات معاملات راجعه به عین ملک مزبور در دفتر املاک به ترتیب تاریخ زیر یکدیگر ثبت خواهد شد.


در موارد بالا سردفتر خلاصه معامله را در برگ مخصوص که برای این کار تهیه شده نوشته و به دفتر املاک حوزه ثبت ملک ارسال می‌دارد. خلاصه مذکور علاوه بر امضای متعاملین باید به امضای سردفتر و نماینده ثبت (چنانچه نماینده داشته باشد) رسیده باشد .

مسئول دفتر املاک باید خلاصه مذکور فوق را فوراً به طوری که در بالا مقرر است در زیر ثبت ملک قید نموده و به امضای مدیر ثبت برساند .

در موقع فسخ معاملات نیز باید سردفتر لاشه سند باطل شده و آگهی فسخ را به اداره ثبت بفرستد تا در ملاحظات دفتر املاک قید شود. متصدیان مربوطه ثبت املاک مکلف‌اند پس از وصول خلاصه معامله از دفترخانه در ظرف ۲۴ ساعت آن را در دفتر املاک ثبت نموده و در پرونده مربوطه بایگانی نمایند و چنانچه خلاصه معامله دارای نواقص باشد در ظرف همان مدت از دفترخانه مربوطه توضیحات لازمه را بخواهند .

تسامح و تأخیر و یا غفلت در اجرای این دستور مستلزم تعقیب اداری و کیفر خواهد بود .

هرگاه معامله راجع باشد به انتقال قطعی تمام ملک ثبت شده سردفتر انتقال را در صفحات مخصوص به انتقال سند مالکیت قید و امضا کرده و به منتقل‌الیه تسلیم می‌نماید (و مادام که در صفحات انتقال جا دارد سند مالکیت به نام منتقل‌الیه تجدید

نخواهد شد) 

رسمی<sup>۱</sup> و رأی وحدت رویه شماره ۲۱/۱۴۴۵۹ مورخ ۸۱/۴/۱۲ کانون سردفتران و دفتریاران<sup>۲</sup> قید حدود اربعه فقط در خلاصه معامله اسنادی که بر مبنای صورتمجلس تفکیکی تنظیم می‌گردد، لازم است.

۲ - با توجه به موارد مصرح در بند ۸۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، وصیت تملیکی از شمول آن خارج و در مانحن‌فیه ضرورتی به زدن مهر بیع شرط یا عدم بیع شرط نمی‌باشد.

**نظر اقلیت؛** طبق ماده ۱۲۲ آیین‌نامه قانون ثبت املاک<sup>۳</sup> در مورد وصیت باید خلاصه آن مثل سایر معاملات به دفتر املاک فرستاده شود و چنانچه مالک بخواهد در خصوص ملک خود که در بیع شرط یا رهن بوده، وصیت کند مستنداً به بند ۷۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی<sup>۴</sup> باید مهر بیع شرط بودن با ذکر مشخصات سند در خلاصه معامله و اصل سند وصیت زده شود.

۳ - به لحاظ مبهم بودن سؤال سوم تا ارائه توضیح بیشتر، پاسخ مقدر نمی‌باشد.

(دفترخانه ۶ سلماس - ۱۳۸۶/۱۱/۱۷)

۵۵ - در خصوص این سؤال که؛ آیا در مورد وکالت‌نامه‌های فروش اتومبیل که در سال‌های قبل از تعویض پلاک تنظیم شده است و وکیل هیچ‌گونه دسترسی به مالک جهت اخذ شماره ملی وی و اخذ وکالت تعویض پلاک را ندارد لیکن وکالت‌نامه‌های موردنظر عباراتی از قبیل «مراجعه به کلیه ادارات اعم از دارایی و راهنمایی و رانندگی و شهرداری و غیره جهت انجام امور اداری» و یا عباراتی مانند «انجام کلیه

کالدر موردی نیز که معامله مربوط به واگذاری حق عینی نسبت به ملک باشد (مثل رهن و حقوق ارتفاقی) و یا راجع به انتقال تمام یا قسمتی از عین ملک باشد ولی با حق استرداد سردفتر باید آن را در صفحات مخصوص به انتقالات سند مالکیت نوشته امضا نماید در مورد عمری و رقبی و سکنی و مواردی که معامله راجع به انتقال سود ملکی برای بیش از ۳ سال باشد مقررات بالا راجع به تنظیم خلاصه سند و فرستادن آن به اداره ثبت حوزه وقوع ملک و قید آن در زیر ثبت ملک در دفتر املاک و در سند مالکیت و بایگانی نمودن خلاصه معامله در پرونده باید مجری گردد.

در مواردی که معامله راجع به انتقال یک قسمت از ملک باشد خلاصه آن باید در صفحات مخصوص به انتقالات سند مالکیت قید و امضا گردیده و سند مزبور به ناقل مسترد گردد و در این صورت منتقل‌الیه می‌تواند به اداره ثبت حوزه وقوع ملک مراجعه کرده و برای خود سند مالکیت مستقیماً بگیرد.

در موارد صلح‌های محاباتی با حق خیار فسخ یا استفاده از سود و غیره برای مصالح نسبت به املاک ثبت شده مطابق خلاصه معامله با قید حق خیار و سایر حقوق منظور شده به نام متصل در دفتر ثبت و سند مالکیت صادر می‌شود و در صورت فسخ از طرف مصالح و یا انقضای مدت خیار یا اسقاط حق مذکور مراتب در دفتر و در برگ‌های مالکیت قید می‌شود.

تبصره - در مورد معاملات شرطی و رهنی و انتقال منافع بیش از ۳ سال، ثبت معاملات مزبوره فقط در یک نسخه دفتر املاک که در ثبت محل استقرار دارد کافی بوده و ثبت آن در مورد نسخه دوم که به مرکز فرستاده می‌شود لزومی نخواهد داشت.

۱. ماده ۳۲ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی (مصوب ۱۴ اردیبهشت ماه ۱۳۱۷): در کلیه اسناد معاملات املاک، باید شماره پلاک و حدود و فواصل ملک مورد معامله تصریحاً قید گردد.

۲. رأی وحدت رویه کانون سردفتران و دفتریاران شماره ۲۱/۱۴۴۵۹ - و - ر - مورخ ۱۳۸۱/۴/۱۲: در خصوص سؤال دفترخانه ۲۸۳ تهران بدین شرح (آیا قید حدود اربعه مورد معامله در خلاصه معامله اسنادی که بر مبنای صورت مجلس تفکیکی تنظیم می‌گردد لازم است یا خیر؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: «با توجه به ماده ۱۰۴ آیین‌نامه قانون ثبت، قید حدود اربعه لازم است».

۳. ماده ۱۲۲ آیین‌نامه قانون ثبت املاک: در مورد وصیت نسبت به ملک ثبت شده باید مفاد وصیت در سند مالکیت مثل سایر معاملات قید شده خلاصه آن به دفتر املاک فرستاده شود و همچنین در موقع عدول از وصیت ترتیب مزبور رعایت و در صورتی که ملک مورد وصیت ثبت نشده باشد باید مفاد وصیت در پرونده ثبتی بایگانی و موقع صدور سند مالکیت رعایت گردد.

۴. بند ۷۹ م.ب.ث: هیچ‌گونه منع قانونی برای اینکه بانوان به‌عنوان معرف و معتمد شناخته شوند وجود ندارد. (اصلاحی بند بیست و پنج مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

تشریفات اداری هرچند که در این وکالت‌نامه قید نشده باشد به منظور فروش قطعی و انتقال « ذکر شده باشد، آیا می‌توان با وکالت‌نامه‌هایی این چنین، وکالت تعویض پلاک تنظیم نمود یا خیر؟ به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

ج: پاسخ به شرح قسمت اول بند هشتم صورتجلسه شماره ۶۱ مورخ ۸۶/۴/۱۳<sup>۱</sup> می‌باشد.  
(دفترخانه ۱۶۲ خرامه - ۸۶/۱۱/۲۴)

۵۶ - در خصوص این سؤال که؛ با توجه به کمبود قبض حق‌التحریر که به‌رغم مکاتبات انجام شده، متأسفانه تاکنون مشکل همچنان لاینحل باقی مانده است، مشخص گردد، آیا در صورت نبود قبض حق‌التحریر، دفاتر حق تنظیم سند ندارند؟ به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

ج: با توجه به اصل تنظیم سند مذکور در ماده ۳۰ ق.د.ا.ر.ک، نبود قبض حق‌التحریر مانع تنظیم سند نمی‌باشد. (دفترخانه ۵۰۰ تهران - ۸۶/۱۱/۲۴)

۵۷ - در خصوص این سؤال که؛ چنانچه مالکین مشاعی پلاک شش‌دانگ پس از اخذ صورت‌مجلس تفکیکی جهت تنظیم تقسیم‌نامه به دفترخانه مراجعه و دفترخانه پس از طی مراحل قانونی و تنظیم سند قصد اخذ امضا از شرکا را داشته باشد و ضمن‌العقد احدی از شریکان از امضای سند خودداری نماید، تکلیف دفترخانه در این خصوص چیست؟ به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

ج: هرچند در این خصوص در قوانین و مقررات جاری تکلیفی متوجه دفاتر اسناد رسمی نمی‌باشد لیکن به جهت اجتناب از توالی فاسد احتمالی، اصلح است سردفتر نسبت به اخبار مراتب ذیل ثبت دفتر، مبادرت نماید. (دفترخانه ۸ شیراز - ۸۶/۱۱/۲۴)

۵۸ - در خصوص این سؤال که؛ چنانچه شخصی با در دست داشتن وکالت فروش نسبت به ملک شش‌دانگ پس از اخذ استعلامات اقدام به انتقال قطعی ملک به قطعات مشاعی کوچک‌تر به نام خود نموده سپس با مراجعه به اداره ثبت مربوطه تقاضای سند مالکیت مشاعی قطعات نماید، آیا اقدام نام‌برده خلاف مقررات ثبتی است؟ به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

ج: مورد سؤال منطبق با مواد ۱۰۴ و ۱۱۵ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک<sup>۲</sup> می‌باشد.  
(دفترخانه ۸ شیراز - ۸۶/۱۱/۲۴)

۵۹ - در خصوص این سؤال که؛ آیا با توجه به قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵/۵/۲۴، نیازی به اخذ مجوز انتقال اراضی از شهرداری می‌باشد؟ به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

ج: پاسخ سؤال منطبق با نظریه مورخ ۸۶/۹/۲۸ جلسه ۸۲ کمیسیون حقوقی قانون سردفتران و دفتریاران بدین مضمون است که نیازی به استعلام از شهرداری نمی‌باشد.

۶۰ - در خصوص این سؤال که؛ بعضاً دفاتر اسناد رسمی در تنظیم اسناد اجاره فی‌مابین شرکا به جهت رضایت یا عدم رضایت مالک با دوگانگی مواجه گشته که در این خصوص آراء مشابهی از محاکم دادگستری

۱. مطابق ماده ۶۷۱ ق.م. وکالت در هر امر مستلزم وکالت در لوازم و مقدمات آن نیز هست، مگر اینکه تصریح به عدم وکالت باشد. لذا تکلیف سردفتر وفق ماده مزبور مشخص است.

۲. ماده ۱۱۵ آیین‌نامه ق.ث.: در املاک مشاع برای هر یک نسبت به سهم او یک سند مالکیت صادر خواهد شد.

صادر و نظریات حقوقی اداره حقوقی قوه قضائیه نیز مؤید عدم رضایت مالک در انتقال سهم شریک به شریک دیگر در مواقع قید عدم انتقال در اجاره‌نامه بوده است، لذا به جهت یکسویی و هماهنگی در تنظیم این گونه اسناد، نظر مشورتی کمیسیون حقوقی چیست؟ به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

ج: *نظریه اکثریت؛* واژه «غیر» مندرج در بند یک ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر<sup>۱</sup> ناظر به شخصی غیر از مستأجرین مشاعی است و انتقال منافع مورد اجاره (با فرض مدت اعتبار اجاره) سهمی شریک مشاعی به شریک دیگر انتقال به غیر، محسوب نمی‌شود.

*نظریه اقلیت؛* طبق ماده ۱۰ و بند یک ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ موجر (مالک) می‌تواند حسب مورد تقاضای صدور حکم فسخ اجاره یا تخلیه مورد اجاره را از دادگاه درخواست کند و در موارد فوق‌الذکر، قانون‌گذار تفاوت و ویژگی خاصی در خصوص تنظیم اسناد اجاره بین شرکا و دیگران قائل نشده است. (وکیل رسمی کانون سردفتران و دفتریاران - ۸۶/۱۲/۸)

۶۱- در خصوص این موضوع که؛ ضمن پیوست تصویر سند وکالت‌نامه شماره ۹۲۳۰۳ - ۸۶/۳/۲ تنظیمی دفترخانه ۱۲۵ تهران، آیا وکیل مرقوم می‌توانسته با اختیارات حاصله از وکالت‌نامه یادشده از جانب فروشنده (موکل خود) شرط ذیل را «نام‌برده (فروشنده) متعهد و ملتزم گردیدند که مورد معامله را در تاریخ ۸۶/۵/۱۲ تخلیه و به تصرف خریدار بدهد و قبض رسمی شماره ۴۶۷۸۹۸ را که بدین منظور صادر گردیده دریافت دارد. در غیر این صورت برای هر روز دیرکرد در تخلیه روزانه پنج میلیون ریال به‌عنوان وجه التزام به خریدار بپردازد و خریدار حق دارد در صورت استنکاف فروشنده از تخلیه ظرف ده روز از طریق این دفترخانه و سپس اجرای ثبت تخلیه و تحویل مورد معامله را خواستار گردند»، در سند قطعی شماره ۱۳۹۳۰۲ - ۸۶/۵/۲ تنظیمی این دفترخانه درج نماید یا اینکه نام‌برده چنین حقی نداشته است؟ به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

ج: درج شرط مندرج در سند قطعی غیرمنقول شماره ۱۳۹۳۰۲ مورخ ۸۶/۵/۲ تنظیمی دفترخانه ۴۰ تهران با توجه به اطلاق جمله «با هر قید و شرط» مذکور در وکالت‌نامه شماره ۹۲۳۰۳ مورخ ۸۶/۳/۲ تنظیمی دفترخانه ۱۲۵ تهران به‌عنوان یکی از مصادیق قید و شرط، مطابق با موازین قانونی است. (دفترخانه ۴۰ تهران - ۸۶/۱۲/۸)

۶۲- در خصوص این سؤالات که؛ ۱- در پاسخ استعلام دارایی نسبت به معاملات اموال غیرمنقول اسامی خریدار نیز قید می‌گردد، آیا دفاتر مکلفاندر سند مربوطه همان خریدار را قید نمایند یا می‌توانند نام فرد دیگری را درج نمایند و آیا وظیفه اداره دارایی وصول مالیات بر نقل و انتقال است یا تعیین خریدار؟ ۲- در پاسخ استعلام دارایی بعضاً املاکی که دارای چند شماره فرعی هستند و کاملاً به آنها اشاره نگردیده است یا در پاسخ استعلام فقط به معامله قطعی اشاره شده، آیا باید استعلام اعاده گردد یا اصلاح گردد؟ به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

ج: به استثنای موارد احصاشده در ماده ۷۰ قانون مالیات‌های مستقیم در سایر موارد قید نام متعامل در

۱. بند یک ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر: در موردی که مستأجر مسکن بدون داشتن حق انتقال به‌غیر در اجاره‌نامه و یا در موردی که اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد مورد اجاره را کلاً یا جزئاً به‌هر صورتی که باشد به‌غیر واگذار نموده یا عملاً از طریق وکالت یا نمایندگی و غیره در اختیار و استفاده دیگری جز اشخاص تحت‌الکفاله قانونی خود قرار داده باشد.

گواهی موضوع بند «ج» ماده یک قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی و ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم ضرورت ندارد و قید آن، تکلیفی برای دفاتر اسناد رسمی ایجاد نمی‌کند. ضمناً برای ثبت اسناد معاملات رهنی نیاز به اخذ مفاصاحساب مالیاتی نمی‌باشد.<sup>۱</sup> (دفترخانه ۹۴۱ تهران - ۸۶/۱۲/۸)

۱. همچنین در این خصوص؛ ر.ک. رأی وحدت رویه شماره ۱۴۰ - ۸۶/۳/۶ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری: (کد ۱۴ ضمیمه مجله شماره ۸۵ ماهنامه «کانون»، مهر ماه ۱۳۸۷)؛  
انجام معاملات با ذکر مشخصات کامل با توجه به ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم  
تاریخ: ۱۳۸۶/۳/۶ شماره دادنامه: ۱۴۰ کلاس پرونده: ۷۶۵/۸۳  
مرجع رسیدگی: هیئت عمومی دیوان عدالت اداری.  
شاک: کانون سردفتران و دفتریاران.

موضوع شکایت و خواسته: ابطال دستورالعمل شماره ۱۹۷۲-۲۱۱ مورخ ۱۳۸۳/۶/۲۱ اداره کل فنی مالیاتی سازمان امور مالیاتی کشور.

**مقدمه:** شاکي به شرح دادخواست تقدیمی اعلام داشته‌است، برابر ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ دفاتر اسناد رسمی مکلفند شرح و مشخصات کامل و چگونگی نوع و موضوع معامله را به ادارات مالیاتی اعلام نمایند و نیز برابر ماده ۵۹ قانون مذکور (نقل و انتقال قطعی املاک به مأخذ ارزش معاملاتی و با نرخ ۵٪ و همچنین انتقال حق واگذاری محل به مأخذ وجوه دریافتی مالک یا صاحب حق به نرخ ۲٪ در تاریخ انتقال از طرف مالکان عین یا صاحبان حق مشمول مالیات می‌باشد). ادارات مذکور مالیات را از مالک عین یا صاحب حق دریافت می‌دارند مگر در مورد معاملات موضوع فصل ششم از باب سوم خصوصاً مواد ۱۲۲، ۱۲۳ و ۱۲۴ و ۱۲۵ و ... لذا درج نام خریدار در برگ مفاصا حساب مالیاتی و تغییر آن در اسناد تنظیمی دفاتر اسناد هیچ‌گونه تأثیری در محاسبه و اخذ مالیات نداشته و ندارد و تنها مؤدی است و همچنین است تغییر نام دفترخانه. تفسیر اجرائی ادارات از قوانین و مقررات نیز باید تابع روح قانون و در نظر گرفتن کلیه مواد قانون باشد و برداشت از يك ماده قانونی به صورت انتزاعی و منصرف از سایر مواد قانون نامعقول و به دور از منطق حقوقی است با عنایت به مقدمه فوق‌الذکر و دلایل زیر تقاضای لغو دستورالعمل شماره ۱۹۷۲-۲۱۱ مورخ ۱۳۸۳/۶/۲۱ اداره کل فنی مالیاتی سازمان امور مالیاتی کشور را دارد. ۱- در متن ماده ۱۸۷ مذکور، شرح و مشخصات کامل و چگونگی نوع و موضوع معامله مد نظر قانون‌گذار می‌باشد. لذا تغییر نام خریدار و یا متعامل تأثیری در نحوه وصول مالیات و یا تعلق مالیات نداشته و ندارد و مالیات در هر حال از فروشنده مطالبه و اخذ می‌گردد. لازم به تذکر است که ماده ۲۳ قانون مالیات‌های مستقیم که برای خرید ملک برای اشخاص صغیر مالیات دیگری تعیین نموده بود، وفق اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۷۱ نسخ گردید. لذا تعداد خریدار و متعاملین و شرایط آنها و نیز تغییر خریداران در گواهی صادره هیچ‌گونه مداخلت نخواهد داشت و اساساً درج نام خریدار در گواهی مالیاتی بی‌مورد می‌باشد. ۲- وفق ماده ۱۸۵ قانون مذکور ... صاحبان دفاتر اسناد رسمی مکلفند فهرست خلاصه معاملات هر ماه را تا پایان ماه بعد در مقابل اخذ رسید به اداره امور مالیاتی ذی‌ربط در محل تسلیم نمایند لذا تغییر دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند نیز علاوه بر اینکه در نحوه و میزان وصول مالیات تأثیر ندارد، نهایتاً هر دفتر خانه‌ای که مبادرت به تنظیم سند نماید وفق ماده مذکور مراتب را به حوزه مالیاتی محل اعلام نموده و فهرست مذکور در پرونده مالیاتی پایگانی خواهد شد. لذا استعلام يك دفترخانه و صدور مفاصا حساب مالیاتی برای مالک و فروشنده سالب تکلیف استعلام مجدد از دارائی می‌باشد. لذا بنا به دلائل مذکور صدور دستورالعمل مذکور خارج از حدود اختیارات وزارت امور اقتصادی و دارائی می‌باشد و ابطال آن مورد تقاضا است. مدیرکل دفتر حقوقی سازمان امور مالیاتی کشور در پاسخ به شکایت مذکور طی نامه شماره ۲۸۱۶-۲۱۲ مورخ ۱۳۸۴/۴/۲۵ ضمن ارسال تصویرنامه شماره ۷۱۷-۲۱۱ مورخ ۱۳۸۴/۳/۱۰ دفتر فنی مالیاتی اعلام داشته‌اند، دستورالعمل شماره ۱۹۷۲-۲۱۱ مورخ ۱۳۸۳/۶/۲۱ دفتر فنی مالیاتی سازمان متبوع که در مورد خاص انشاء شده است متضمن قواعد 

آمره و عام و کلی نبوده و در نتیجه از مصادیق ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری محسوب نمی‌گردد. لذا موردی برای رسیدگی به اعتراض نسبت به دستورالعمل فوق در آن هیئت وجود ندارد. در نامه مدیرکل فنی مالیاتی آمده است، وفق مفاد ماده ۲۱۹ قانون مالیات‌های مستقیم شناسائی، تشخیص، مطالبه و وصول مالیات موضوع قانون مذکور به سازمان امور مالیاتی کشور و به موجب آیین‌نامه اجرائی مربوط به مأمورین ذی‌ربط محول شده است. لذا صرف عدم تعلق مالیات سالب تکالیف قانونی دفاتر اسناد رسمی مشعر بر استعمال از اداره امور مالیاتی ذی‌ربط نخواهد بود. بنابه مراتب معنونه و از آنجائی که با مطابقت مفاد نامه ۱۹۷۲-۲۱۱ مورخ ۱۳۸۳/۶/۲۱ این دفتر با متن ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم به وضوح ملاحظه می‌شود و مفاد آن عیناً منطبق با قانون و در چارچوب وظایف و اختیارات محوله می‌باشد رد شکایت شاکی مورد تقاضا است. هیئت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق با حضور رؤسا و مستشاران و دادرسان علی‌البدل شعب دیوان تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می‌نماید:

#### رأی هیئت عمومی

به موجب ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم صاحبان دفاتر اسناد رسمی مکلفند در کلیه مواردی که معاملات موضوع فصل چهارم از باب دوم و همچنین فصول اول و ششم باب سوم قانون مزبور به موجب اسناد رسمی صورت می‌گیرد قبل از ثبت و یا اقاله یا فسخ سند معامله مراتب را با شرح و مشخصات کامل و چگونگی نوع و موضوع معامله مورد نظر به حوزه مالیاتی محل وقوع ملک اعلام و پس از کسب گواهی انجام معامله اقدام به ثبت یا اقاله یا فسخ سند معامله حسب مورد نموده و شماره و مرجع صدور آن را در سند معامله قید نمایند. نظر به اینکه سیاق عبارات ماده مزبور به ویژه ضرورت اعلام مراتب انجام معاملات مزبور با ذکر مشخصات کامل به حوزه مالیاتی مفهم انجام ثبت معامله، اقاله و یا فسخ سند به طور مشروح و با قید مشخصات کامل اشخاص امضاکننده اسناد مزبور و اختصاص گواهی صادره از حوزه مالیاتی به دفتر اسناد رسمی اعلام‌کننده موارد مذکور است، بنابه مراتب فوق‌الذکر بخشنامه شماره ۱۹۷۲-۲۱۱ مورخ ۱۳۸۳/۶/۲۱ مدیرکل فنی مالیاتی سازمان امور مالیاتی کشور مغایرتی با قانون ندارد و خارج از حدود اختیارات قانونی مربوط نیز نمی‌باشد.