

قانون و نظامنامه ثبت

نسبت به قیمت تولید نگردد.

ماده ۱۲۳ - برای اسنادی که تعیین قیمت موضوع آنها ممکن نباشد برای هر سند ده ریال مأخوذ خواهد شد برای تصدیقاتی که از اداره ثبت گرفته میشود هر سند یقی ده ریال و برای المنفی سند مالکیت در صورتیکه مطابق ورقه مالکیت قیمت ملک پنج هزار ریال یا کمتر باشد پنج ریال برای هر نسخه و در صورتیکه قیمت ملک مطابق ورثه مذکور بیش از پنجاه هزار ریال باشد ده ریال برای هر نسخه اخذ خواهد شد. اسنادی که تعیین قیمت موضوع آنها ممکن نیست مثل وکالتنامه یا صلح دعاری بطور کلی یا تصدیق حقوق انتفاعی یا ارتفاقی برای دیگری یا قرارداد هائیکه نسبت به عهد بر انجام عمل میشود و باید متوجه بود که اگر وجه التزام یا وجه الضمانه در این قبیل اسناد قید شده باشد نسبت بمبلغ مزبور حق الثبت گرفته میشود زیرا تقریباً موضوع سند معادل و مقابل وجه التزام مذکور شده است ولی هرگاه وجه التزام یا وجه الضمانه در ضمن معاملاتی است که قیمت معامله معین و در سند ذکر شده باشد فقط از قیمت معامله حق الثبت گرفته میشود و از وجه التزام یا وجه الضمانه حق الثبت جداگانه نباید اخذ شود و تصور نرود که در اینصورت نباید اجرائیه نسبت بوجه التزام یا وجه الضمانه صادر کرد زیرا ملازمه بین حق الثبت با صدور اجرائیه نیست و چه بسا اسنادی که حق الثبت دارد ولی اجرائیه ندارد مثل مورد ثبت ملک بنام ورثه که طبق بخشنامه وزارت عدلیه انتقال قهری ملک بورثه مثل سایر انتقالات بوده و باید حق الثبت ماده ۱۲۳ با رعایت ماده ۱۳۵ مأخوذ گردد اگر چه بنظر میرسد که

در ماده ۱۰ قانون ثبت شرکتهای اعم از ایرانی و خارجه تصرفه حق الثبت مزبور مذکور است و در ماده اول قانون حق الثبت شرکتهای بیمه ماده ۱۰ قانون ثبت شرکتهای را شامل شرکتهای بیمه قرار داده و حق الثبت مخصوص برای شرکتهای بیمه مقرر داشته و نظامنامه که در این تبصره مذکور است تا کنون تدوین نشده است ولی نظر باینکه قبلاً اشاره شده چون میزان حق الثبت معین است و اجازه اخذ آن اقساطاً داده شده تعیین اقساط بسته بنظر مدیر ثبت شرکتهای مزبوره خواهد بود و نسبت بشرکتهای بیمه در ماده ۲۹ نظامنامه ثبت شرکتهای مصوب ۳۱۰۳۱۵ تصریح شده مادامیکه برای شرکتهای بیمه نظامنامه مخصوص مقرر نشده ثبت شرکتهای مزبور با استثنای شرکتهای بیمه عمر مطابق مقررات قانون ثبت شرکتهای و این نظامنامه خواهد بود.

ماده ۱۲۳ - تصرفه ثبت اسناد با استثنای مواد ذیل برای هر ده ریال دودینار و نیم است هر گاه منافع بطور عمومی انتقال داده شود از منافع ده ساله حق الثبت اخذ خواهد شد.

و اگذاری منافع بطور عموم شامل صلح منافع یا مسکنی یا حبس مطلق میشود و باید میزان منافع ده ساله بطور متوسط منظور گردد و در مواردیکه عین ملک یا جنس مورد انتقال قرار داده میشود برای تعیین میزان حق الثبت به تراضی تقویم میگردد و اگر وجه التزامی قید شده باشد که هر گاه عین مورد معامله تادیه نشده وجه نقد معادل قیمت جنس تادیه شود باید این نکته در سند مخصوصاً قید گردد که در موقع صدور اجرائیه اشکال و اختلافی

بخشنامه مزبور خالی از اشکال نباشد زیرا در این مورد عنوان ثبت سند صدق نمیکند بلکه ثبت ملک است و از يك ملك هم دو حق الثبت نمیشود گرفت. بهر حال اسنادی که بعنوان اقرار و تصدیق ثبت میشود نه بعنوان معامله و تعهدات حق الثبت دارد و لسی اجرائیه ندارد و همچنین نسبت به خسارت تاخیر تادیه قانونی که اجرائیه صادر میشود ولی حق الثبت گرفته نخواهد شد و تصدیقات اداره ثبت شامل تصدیق ثبت املاک و ثبت اسناد و دفاتر رسمی و اجرای ثبت و کلیه دوایر و شعب ثبتی است و در مورد المثمنی سند مالکیت معادل مبلغی که اخذ میشود باید تمیز باطل گردد و مربوط به مخارج مقدماتی نیست .

ماده ۱۲۵ - برای ثبت بروات و حوالجات تجارته هر هزار ریال ۲۰ دینار اخذ میشود و کسور هزار ریال بمنزله هزار ریال حساب میشود در این ماده نسبت به حق الثبت بروات و حوالجات تجار ارفاقی کاملی شده و باید متوجه بود که این موضوع راجع به ثبت حواله و بروات در دفتر اسناد رسمی است نه ثبت شرکتهای که منحصراً باید در کتبنامه ها را طبق مقررات ثبت نمایند .

ماده ۱۲۶ - از بابت مخارج حرکت بخارج از مقر اداره یا شعبه ثبت در مورد ثبت املاک علاوه بر مخارج حمل و نقل که به عهده مستدعی ثبت است برای مهندسین شبانه روزی ۲۰ ریال و برای نماینده ۸ ریال دریافت می شود .

ماده ۱۲۷ - در موقع ثبت عمومی املاک خورده مالکین - مخارج حرکت و کرایه حمل و نقل به تناسب سهام آنها در املاک گرفته میشود طبق مدلول این دو ماده باید مستدعیان ثبت مخارج حرکت نمایندگان و مهندسین ثبت املاک را بخارج از مقر اداره یا شعبه ثبت که برای تحدید حدود و نقشه کشی میروند به علاوه فوق العاده آنها روانه هشت ریال بنمایند و ۲۰ ریال به مهندس کار سازی دارند و اگر چه ظاهر ماده ۱۲۶ این است که وجه مزبور زائد بر میزان مخارج مقدماتی است ولی چون برای

بهزینه تحدید حدود و مهندسی که از مقدمات ثبت ملک است تادیه میشود ظمناً در جزء هزینه مقدماتی محسوب خواهد بود و بطور کلی چنانکه در توضیح ماده ۱۱۹ بیان شد از مستدعیان ثبت به نسبت قیمت املاک آنها بطوریکه در ماده ۱۲۷ هم قید شده است مأخوذ میگردد و طبق دستور بخشنامه از محل هزینه مقدماتی روزی هشت ریال فوق العاده بنمایندگان و کسب مهندس و ۱۵ ریال به مهندس و سه ریال بامورین جزء که بخارج میروند داده میشود و کرایه ایاب و ذهاب آنها فرسخ شمار مقطوعاً در جاده های عمومی که اتومبیل میروند فرسخی یکریال و در غیر آن دوریال و نیم است و فوق العاده و کرایه رؤسای ادارات ثبت مرکز و ولایات از اعتبار بودجه مطابق نظامنامه هزینه مسافرت که اخیراً تصویب هیئت وزراء رسیده باید تادیه شود و مربوط بهزینه مقدماتی نیست و بامورینی که در شهرها پلاک کوبی مینمایند از قرار هر هزار پلاک یکصد ریال از محل هزینه مقدماتی تادیه میشود و طبق ماده ۱۱۵ نظامنامه اجرا مامورینی که برای اجرای مفاد اسناد رسمی بخارج شهر میروند مخارج آنها مطابق نظامنامه مأمورین سوار است و مخارج اعضاء و مستخدمینی که برای اجرای اسناد رسمی و یا سایر امور مربوطه به ثبت بخارج میروند مطابق نظامنامه مخارج مسافرت پرداخت میشود .

ماده ۱۲۸ - حق الودیعه اسناد و اوراق از بابت هر بسته مههور ماهی دو ریال است حق الودیعه شش ماهه قبلاً اخذ خواهد شد . توضیح این ماده در ضمن ماده ۷۸ بیان شده است و باید وجه مزبور مطابق قبض رسید متصدی دفتر ودایع تادیه شود .

ماده ۱۲۹ - برای دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده برای هر صفحه که نمونه آنرا وزارت عدلیه معین مینی نمایند پنج ریال است کسر صفحه يك صفحه تمام محسوب میشود .

اوراق مخصوص بجای نوشتن سواد رسمی طبع شده است و کلمه رونوشت و تاریخ بر روی آن قید است .

ماده مزبور دلالت دارد که باید سواد مصدق رسمی و اوراق مذکور که در ملزومات اداره ثبت و وزارت عدلیه است نوشته شود.

ماده ۱۳۰ - برای دادن سواد مصدق از اوراق و اسناد ثبت نشده صفحه سه ریال گرفته میشود کسر صفحه يك صفحه محسوب است. در ضمن ماده ۸۴ که وظایف نمایندگان دفاتر رسمی بیان شده اشعار گردیده که تهیه سواد اسناد و اخذ حق سواد وظیفه آنها میباشد ولی برای سواد رسمی اسناد ثبت شده یا نشده در دفاتر ازدواج و طلاق که نماینده قانونی ندارند دستور داده شده است که خود صاحبان دفاتر مذکور باید سواد را تهیه و مطابقت با ثبت دفتر و یا اصل را تصدیق و برای اخذ حق قانونی بداره یا شبهه ثبت مربوطه بفرستند که مدیر ثبت نیز امضاء و ب مهر اداره تصدیق کرده و بمحاسبات بفرستند که معادل حق سواد تبر الصاق و ابطال کنند و بدفتر مربوطه ارسال دارند و در موارد سواد های غیر رسمی مانعی ندارد که صاحبان دفاتر مذکور خود تصدیق نموده بتقاضا کنند بدهد ولی این قبیل رونوشت ها رسمیت قانونی ندارد و در حال باید مراقبت نمود که رونوشت مصدق اسناد باشخاص ذی نفع و یا به قائم مقام قانونی آنها داده شود مگر کسانی که از محکمه تصدیقی برای اخذ رونوشت بیاورند که نظر بمواد ۸۱ و ۸۲ قانون آزمایش در مواردی که دعوی در محکمه طرح است متداعیین میتوانند تصدیق بگیرند که رونوشت اوراق و اطلاعات دوائر رسمی را گرفته بمحکمه تقدیم دارند بلکه تنبیه ذیل ماده ۸۲ میگوید بدون ابراز تصدیق نامه هم ادارات و اشخاص مذکور مکلفند که اطلاعات لازمه و رونوشت مصدق اسناد را به شخصی که تقاضا میکند بدهند ولی تقاضا نامه باید کتبی باشد و چون تشخیص و احراز طرح بودن موضوع در محکمه و صلاحیت متقاضی در تقاضای رونوشت و اطلاعات لازم میباشد بهتر این است تقاضا کننده تصدیق محکمه را تقدیم دارد.

ماده ۱۳۱ - حق الاجرای اسناد لازم الاجرا نیم عشر و از کسی که اجرا بر علیه او است اخذ خواهد شد مگر اینکه داین بدون حق تقاضای اجرا نموده باشد که در این صورت نسبت بان قسمتی که داین حق نداشته از خود او اخذ میگردد.

همانطوریکه برای اجرای احکام عدلیه عشریه گرفته میشود برای اجرائیه اسناد رسمی نیم عشر مقرر شده که بکنوع ارفاقی نسبت بمتعهد است و حق الثبت هم در قبال مخارج عدلیه از قبیل تمیر عرض حال و خرج حکم و غیره است و نیم عشر مزبور نسبت بمبلغی است که اجرائیه طبق سند رسمی برای وصول و ایصال آن صادر شده و لفظ (بر علیه) مذکور در ماده لفظ صحیحی نیست بلاوه بهتر این بود تعبیر بمتعهد و متعهدله میشد نه داین و مدیون که ظاهر در عنوان و حق مخصوص است بهر حال تشخیص اینکه داین بدون حق تقاضای اجرا نموده تا نیم عشر از خود او گرفته شود بامدیر ثبت است ولی جمله مزبوره باملاحظه ماده ۳ نظامنامه اجرا که باید پس از تشخیص اینکه تقاضا کننده اجراء حق مطالبه اجرای سند را دارد اجرائیه صادر کند مورد اشکال میشود مگر اینکه متعهدله خود را ذیحق جلوه دهد و در حقیقت مدیر ثبت را اشغال کرده و پس از صدور اجرائیه در اثر توضیحات یا اسنادی که متعهد اظهار مینماید معلوم گردد که متعهدله حق صدور اجرائیه را نداشته است. و باید متوجه بود که حق نداشتن متعهدله در صدور اجرائیه غیر از این است که اساسا اجرائیه بيمورد و غلط صادر شده باشد یا منطبق با ماده ۹ نظامنامه و احاله بمحکمه شود که در مورد اول اجرائیه مزبوره در حقیقت اجرائیه نیست تا نیم عشر داشته باشد و در مورد ثانی هم مطالبه عشریه اجرائیه پس از اجرای حکم عدلیه است که طبق ذیل ماده ۹۸ قانون اصلاحی بمحکمه میباشد و مطابق ماده ۱۰۱ تا ۱۰۳ نظامنامه اجرا نیم عشر از هر مبلغی که وصول میشود مأخوذ میگردد و اگر متعهد بعد از صدور اجرائیه بامتعهدله صلح بکند یا طلب او را بپردازد یا قرار

اینکه بین طرفین متعاهدین ترتیب دیگری مقرر شده باشد مقصود این است که ادارات ثبت باید کلیه حقوق مزبور را از حق الثبت ملك یا سند یا رونوشت یا تودیع سند یا تصدیق صحت امضاء از تقاضای آن بگیرند مگر در مورد اجرائیه که از کسی که اجراء بر علیه او است مطالبه و اخذ میشود و قراردادی که بین طرفین متعاهدین در تادیبه حقوق مزبوره مقرر میشود اگر رسمی باشد بر طبق آن رفتار خواهد شد.

ماده ۱۳۴ - رونوشت هائیکه از طرف محاکم و مدعیان عمومی و مستنطقین تقاضا میشود از حقوق دولتی معاف خواهد بود ولی در صورتیکه رونوشت های مزبوره را بدون علت و سبب تقاضا کرده باشند علاوه بر مجازات اداری دو برابر حق معمولی از تقاضا کننده اخذ خواهد شد.

بمتر این بود ماده مزبوره ذیل ماده ۱۳۰ باشد که توضیح آن داده شده و چون در ماده تصریح به محاکم و مدعیان عمومی و مستنطقین شده و از سایر دوائر دولتی اسمی نبرده آیا با تقاضای آنها در حدود صلاحیتیکه دارند میتوان سواد داد و آیا از حقوق دولتی معاف خواهد بود یا نه محل نظر میباشد ولی معمول این است که دوائر تابعه هر اداره با اجازه روسای خود سواد مورد تقاضای سایر دوائر را میدهند.

ماده ۱۳۵ - بر کلیه حقوقیکه اداره ثبت بموجب مواد فوق ماخوذ میدارد باستثنای حق الاجرا صدی ۲۵ اضافه میشود.

عوائد حاصله از صدی ۲۵ فوق الذکر در حساب مخصوص گذارده شده و سرمایه ذخیره خاصی را تشکیل خواهد داد.

سرمایه مزبوره منحصر و به ترتیب ذیل بمصرف خواهد رسید

الف - برای تکمیل تشکیلات و توسعه اداره ثبت اسناد و املاک در کشور منتهی سی درصد

اقساط بدهد باید نیمعشر را بدهد و وصول نیم عشر مزبور بهمان طریقی است که برای اجراء موضوع تعهد مقرر است و مدیر ثبت میتواند نظر بمبلغ نیمعشر هر طریق دیگری را که برای وصول مناسبتر بداند اتخاذ کند و هر گاه اجرائیه را بيمورد تشخیص داد امر به بایگانی آن میدهد و اگر موضوع لازم الاجراء بموقع اجراء گذاشته شده بود امر باعاده آن خواهد داد. و طبق تبصره ۶ ماده ۳۴ و ماده ۱۰۴ نظامنامه هر گاه پس از اخطار دو ماه طرفین معامله عمل خود را ختم نکنند اداره ثبت حق مطالبه نیمعشر ندارد و راجع باخذ حق الاجرا و تنظیم صورت محاسبه آن و سایر امور مربوطه باین قسمت باید دستور های مندرج در مجموعه بخش نامه های ثبتی را کاملاً منظور داشت و رعایت نمود و مطابق ماده ۷۴ قانون تسریع محاکمات علاوه بر حقوق معینی که بهر يك از متصدیان اجراء داده میشود حق النسبی از حق الاجرا بطریق ذیل داده خواهد شد:

۱ - تا پنجهزار ریال صدی سه.

۲ - از پنجهزار و ده ریال تا پنجاه هزار ریال نسبت بمازاد صدی دو.

۳ - از مازاد پنجاه هزار ریال صدی یک. طبق نظامنامه وزارت عدلیه تادیبه میشود و مدلول این ماده بر حسب ابلاغ وزارتی نسبت بحق الاجراء ثبت اسناد جریان دارد و در قانون بودجه کشور همه ساله جمعاً و خرجاً قید میگردد.

ماده ۱۳۲ - برای تصدیق صحت هر امضاء پنجریال ماخوذ میشود نسبت باین ماده در ماده ۷ توضیح مقضی داده و دانسته شده است که مراد حق تصدیق صحت امضاء در دفتر قانونی است که از دفاتر ۷ گانه اداره ثبت شمرده میشود نه تصدیق هر امضائی بلکه دستور داده شده که صاحبان دفاتر رسمی از تصدیق امضای اشخاص بطور عادی خودداری نمایند و بطریق رسمی هم بدون داشتن دفتر قانونی تصدیق صحت امضاء موردی نخواهد داشت.

ماده ۱۳۳ - کلیه مخارج و حقوق فوق الذکر باستثنای حق الاجراء بعهده طرفی است که تقاضای ثبت مینماید مگر