

قوانین و تعلیمات رسمی

شماره ۹۴۳۱۴۰۹

تاریخ ۴ اردیبهشت ۱۳۱۷

نظامنامه

دفتر اسناد رسمی

وزارت عدلیه، نظر بماده ۴۷ قانون دفتر اسناد رسمی مصوب ۱۵ خرداد ۱۳۱۶ مقرر میدارد:

در کلیات

ماده ۱ - دفاتر اسناد رسمی باید مجدد بوده و تمام صفحات آنها در بدو امر مدعی العموم بدایت محل یا نماینده او شماره گذاری و با امضاء خود ممضی و به مهر پارک مهر نماید.

ماده ۲ - مجموع عدده صفحات هر دفتر را باید مدعی العموم یا نماینده او با تمام حروف در صفحه اول و آخر دفتر با ذکر تاریخ بید کند.

ماده ۳ - دفتر ثبت اسناد مابین که صفحه سفید دارد استعمال میشود و پس از تمام شدن تصدی دفتر ذیل آن بسته و در ضمن صورت مجامعی که بلافاصله پس از آخرین ثبت دفتر نوشته میشود ختم دفتر را قید کرده و امضاء نمایند.

ماده ۴ - هر سردفتر و دفتریار و نماینده قبل از تصدی باید دو نمونه از امضاء خود را بدهد یکی از نمونهها در دفتر ثبت محل و دیگری در اداره کل ثبت اسناد و املاک بایگانی خواهد شد.

ماده ۵ - کلیه سردفتران و دفتریاران و نمایندگان موظفند اسناد و دفاتر را مطابق نمونه که داده اند امضاء نمایند.

ماده ۶ - مسئولین دفاتر اسناد رسمی نمیتوانند در ضمن انجام امور ارباب رجوع اسناد غیر رسمی اصحاب معامله را هم بطور رسمی تسجيل کنند و همچنین است در مورد امضاهائی که ذیل اوراق عادی بوده و برای تصدیق بانان مراجعه میشود.

ماده ۷ - شماره ثبت معاملات دفاتر اسناد رسمی

باید مسلسل بوده و در آخر هر سال تجدید شود.

ماده ۸ - در موقع مراجعه اشخاص برای انجام معامله بدفتر اسناد رسمی باید از مراجعه کنندگان ورقه شناسنامه مطالبه شود.

ماده ۹ - در کلیه اسناد و دفاتر و قبوض باید تاریخ شمسی قید گردد.

ماده ۱۰ - دوائر دولتی و مؤسساتیکه برای ثبت معاملات خود اوراق مخصوصی تهیه نموده و برای ثبت معامله در آن اوراق بدفتر اسناد رسمی مراجعه مینمایند در صورتی او اقی مزبور پذیرفته میشود که بتصویب اداره کل ثبت اسناد و املاک رسیده باشد.

ماده ۱۱ - هرگاه کسی بخواهد وجهی تودیع نماید تا ۲۰۰ ریال را در مقابل قبض رسمی نزد نماینده دفتر اسناد رسمی (چنانچه دارای نماینده باشد) و الا نزد سردفتر تودیع نموده و بیش از مبلغ مذکور را باید بصندوق ثبت محل سپرده و در مقابل رسید سردفتر اسناد رسمی تسلیم نماید - در هر دو مورد فوق دفتر اسناد رسمی مکلف است منتهی در ظرف دو روز مراتب را با اداره ثبت محل اطلاع دهد تا اداره ثبت تودیع وجه را بوسیله اخطار بطرف ابلاغ کند.

ماده ۱۲ - در دفتر اسناد رسمی وجوه تودیع شده در دفتر مخصوص ثبت میگردد و در موقعیکه قبض وجه تودیع شده بصاحب آن رد میشود در ستون مربوطه دفتر از کسی که قبض باو تسلیم شده رسید اخذ می گردد.

ماده ۱۳ - هیچیک از سردفتران یا دفتریاران حق

ندارد. محرر دفتر خود را بدون اطلاع و اجازه داره ثبت تغییر دهند.

ماده ۱۴ - سردفتران حق ندارند دفاتر را از محل کار خود بمنزل اصحاب معامله ببرند مگر آنکه محقق شود کسی که میخواهد معامله نماید مریض بوده که در این صورت باید تنظیم سند و ثبت معامله با حضور نماینده مدعی العموم محل و در نقاطی که دسترسی مدعی العموم نیابد با حضور دو نفر از معتمدین محل بعمل آید.

ماده ۱۵ - در صورت تغییر سردفتر مدیر ثبت - ناد و املاک محل یا نماینده او با حضور مدعی العموم ابتدائی یا نماینده او و الا با حضور امین یا مأمور صالح در صورتی که هیچکس از مأورین مزبور حاضر نباشند با حضور دو نفر از معتمدین محل ذیل دفاتر را بسته و بقاء مقامی که بجای او معین میشود تسلیم مینمایند.

باب اول

در تنظیم اسناد و ثبت آن

ماده ۱۶ - هیچ سندی را نمیتوان تنظیم و در دفتر اسناد رسمی ثبت نمود مگر آنکه موفق بامقررات قانون باشد.

ماده ۱۷ - در کایه اسناد بایستی شماره شناسنامه و محل اقامت متعاملین بطور وضوح قید شود و هر گاه تغییر محل اقامت متعاملین بعد از تنظیم و ثبت سند بدفتر اسناد رسمی اطلاع داده نشود کایه او را ق بهمان محلی که در سند قید شده ابلاغ بگردد.

ماده ۱۸ - سردفتر و نماینده هیچ سندی را نباید امضاء نمایند مگر آنکه وارد دفتر شده و با امضاء اصحاب معامله رسیده باشد.

ماده ۱۹ - سند معامله باید پس از تنظیم و ثبت در دفتر سردفتر و نماینده (چنانچه دارای نماینده باشد) و انجام سایر تشریفات بتصدیق و امضاء اصحاب معامله برسد و متعاملین باید در يك جلسه اسناد و دفاتر مربوطه را امضاء نمایند و در صورتیکه قبض اقساطی هم ضمیمه سند باشد قبوض مزبور را هم بایستی در همان جلسه که اسناد و دفاتر امضاء میشود امضاء کنند.

ماده ۲۰ - سند ثبت شده در دفتر اسناد رسمی باید بصاحب سند یا رکیل و تسلیم و در دفتر مخصوصی سپرد گرفته شود.

ماده ۲۱ - در مورد اسنادی که در دو نسخه تنظیم شد پس از ثبت يك نسخه در دفتر باید در ذیل آن نسخه قید (نسخه ثان) شود و در نسخه ثانی قید شود که نسخه اول این سند در ذیل شماره فلان ثبت و تمبر حق ثبت هم بان الصافی گردیده است و اگر سند بیش از دو نسخه لازم باشد فقط رونوشت داده میشود.

ماده ۲۲ - تنظیم و ثبت معاملات که از طرف قیمن سفار و محججه بن نسبت با اموال آنها در دفاتر واقع باشد بدون اجازه کتبی مدعی العموم محل ممنوع است و بدو اوراق قیم نامه عادی در دفتر اسناد رسمی نباید ترتیب اثر داده شود.

ماده ۲۳ - دفاتر اسناد رسمی در مورد اقاله و فسخ معاملات بجز بطریق ذیل عمل کنند:

الف - در صورتیکه یکی از متعاملین بخواهد از حق خیار فسخ خود استفاده نماید بایستی پس از احراز حق مزبور فسخ معامله در حاشیه سند و ثبت دفتر قید شده و با امضاء کسی که معامله را فسخ نموده برسد سردفتر باید امضاء شخص مزبور و وقوع فسخ را تصدیق و امضاء نماید و همین عمل را عیماً نمایند (چه در دفتر اسناد رسمی دارای نماینده باشد) باید در دفتر خود بنماید در این مورد زدن مهر باطل شد مورد نظر است.

ب - در صورتیکه طرفین بای قباله بدفتر اسناد رسمی مراجعه کنند باید پس از اقاله معامله در ستون ملاحظات دفتر سند معامله ابطال و مهر (باطل شد) روی سند و ثبت دفتر زده شود - در املاک چنانچه اقاله گردد خلاصه قباله را طبق خلاصه معاملات بدفتر املاک ارسال گردد.

ماده ۲۴ - در اسنادی که مواد مختلفی بین اصحاب معامله مقرر شده مادامی که تمام مواد قباله نشده باشد استعمال مهر (باطل شد) در سند و ثبت دفتر مورد بخواهد داشت.

ماده ۲۵ - هیچک از اوراق را نباید قبل از تنظیم آن اسباب معامله امضاء نمایند.

فصل اول

در معاملات و قراردادها

ماده ۲۶ - در کایه اسناد اجاره باید در متن سند تصریح شود که اگر بعد از انقضاء موعد اجاره عین مستأجره تخلیه نشود مادامیکه مستأجر ملک را در تصرف دارد ملتزم است اجرة المثل زمان تصرف را بهمیزانی که منطبق با اجرة المسمی بوده و بدهی مسلم او میباشد تأدیه نماید مگر آنکه طرفین معامله بجز دیگر تراضی و توافق نمایند.

ماده ۲۷ - در مورد معاملات با شرط وکالت خارج باید شرط مزبور در همان سند قید شود و تنظیم سند شرط نامه جداگانه ممنوع است.

ماده ۲۸ - در مورد کایه معاملات اقساطی و اسناد و اجاره نامه باید قبوض اقساطی چاپی صادر شود.

ماده ۲۹ - در کایه اسناد معاملات نمیتوان وکالت دائم را از طرف مدیون در انتقال مقداری از مال مدیون بخود بمنوان وجه التزام قید نمود.

ماده ۳۰ - در مورد معاملات اقساطی باید قبوض رسمی بده اقساط صادر و شماره سند معامله و تاریخ تأدیه در آن قید شده با امضاء متعهد برسد قبوض مزبور بدائن تسلیم و تعداد شماره قبوض آن در ستون ملاحظات دفتر ذکر شده با امضاء متعهد له خواهد رسید و در صورتیکه ضامن داشته باشد اسم ضامن در قبوض اقساطی قید گردیده با امضاء ضامن برسد - چنانچه قبوض اقساطی مربوط باصل معاملات شرطی یا رهنی باشد باید در قبوض مزبور رهنی و یا شرطی بودن معامله قید شود.

فصل دوم

در معاملات غیر منقول

ماده ۳۱ - در مورد املاکی که در دفتر املاک ثبت نشده باشد سردفتر مکلف است قبل از تنظیم سند وضعیت ثبتی ملک را از اداره ثبت محل استعلام نموده و پس از وصول صورت وضعیت ثبت ملک هرگاه مانعی برای انجام معامله نباشد اقدام بثبت سند نماید.

ماده ۳۲ - در کایه اسناد معاملات املاک باید شماره پلاک و حدود و فواصل ملک مورد معامله تصریحاً قید گردد.

ماده ۳۳ - هرگاه معامله راجع باشد بانقال قطعی تمام ملک ثبت شده سردفتر باید خلاصه آنرا در صفحات خلاصه انتقالات قید و امضاء کرده و بانقال گیرنده تسلیم نماید تا در صورتیکه بخواهد سند مالکیت جدیدی برای خود تحصیل کند.

ماده ۳۴ - در موردی که معامله راجع بانقال یک قسمت از ملک باشد خلاصه آن باید در صفحات خلاصه انتقالات قید و امضاء گردیده و سند مزبور بانقال دهنده مسترد گردد در این صورت انتقال گیرنده میتواند با اداره ثبت حوزه وقوع ملک مراجعه کرده و برای خود سند مالکیت مستقلی تحصیل نماید.

ماده ۳۵ - در مواردی نیز که معامله مربوط به واگذاری حق عینی نسبت به ملک (مثل رهن و حقوق ارتفاقی) و یا راجع بانقال تمام یا قسمتی از عین ملک با حق استرداد باشد سردفتر باید آنرا در صفحات خلاصه انتقالات قید و امضاء نماید.

اینگونه امور مجاز و موکول بصدور گواهی نامه انحصار وراثت نخواهد بود.

ماده ۴۲ - در موقع مراجعه کلیه اتباع خارجه برای تملك اموال غیر منقول باید سر دفتران جواز اقامت آن ها را ملاحظه تا در صورتیکه مدت آن منقضی نشده باشد بوسیله اظهار نامه محصو ص از اداره ثبت محل برای تنظیم سند معامله تحصیل اجازه نمایند.

ماده ۴۳ - در مورد اتباع خارجه که از اعضاء سفارت خاتها و مستخدمین وروای هیئت های اعزامی (میسینون) باشند گذر نامه آنها که بتصدیق شهربانی رسیده باشد بمنزله جواز اقامت خواهد بود.

ماده ۴۴ - تنظیم و ثبت اسناد معامله غیر منقول اتباع ایران که ترك تابعیت نموده اند و مطابق قانون حق خرید اموال غیر منقوله در ایران ندارند ممنوع است

ماده ۴۵ - در مورد معاملات با حق استرداد (از قبیل بیع شرط و رهن وغیره) اتباع خارجه تحصیل اجازه مخصوص از اداره ثبت محل لازم نیست و مثل معاملات اتباع داخله باید وضعیت ثبتی ملك استعمال و خلاصه معامله نیز با اداره ثبت ارسال گردد

ماده ۴۶ - در مورد فسخ معاملات املاك ثبت شده دفاتر اسناد رسمی مكلف هستند پس از قیید فسخ در دفاتر و سند مالکیت لاشه سند معامله و اعلامیه فسخ را به دفتر املاك حوزه ثبت ارسال داشته و رسید دریافت نمایند.

باب دوم

در صدور ورقه اجرائیه

ماده ۴۷ - تقاضای صدور ورقه اجرائیه باید بوسیله تقاضانامه از ناحیه ذینفع و یا قائم مقام او از دفتر اسناد رسمی که سند مورد اجرائیه در آن دفتر ثبت شده بعمل آمده و رسید دریافت دارد.

ماده ۳۶ - بعد از تنظیم سند سر دفتر مكلف است خلاصه معامله را که نزد او واقع شده در دو نسخه روی اوراق مخصوصی تنظیم و يك نسخه آنرا بکسی که نسبت بهین ملك حق باو واگذار شده است تسلیم و دیگری را با اداره ثبت بفرستند. اوراق خلاصه معامله باید حاوی نام پدر و شماره شناسنامه. تعاملین بوده و علاوه بر امضاء تعاملین با امضاء سر دفتر و نماینده ثبت (چنانکه دارای نماینده باشد) منضی باشد.

ماده ۳۷ - در صورتیکه معامله راجع بملك ثبت شده باشد باید خلاصه آن مستقیماً ب دفتر املاك ثبت محل فرستاده شود که در ذیل ثبت ملك قیید گردد و در غیر اینصورت بدائرة بایگانی ثبت محل داده میشود - قسمت اول این ماده در مورد وصیت نسبت با املاك ثبت شده هم باید رعایت گردد.

ماده ۳۸ - شخصی که نسبت بهین ملك حق باو واگذار شده باید نسخه را که باو داده شده بترتیب مقرر در ماده فوق ب دفتر املاك یا دائره بایگانی بدهد و رسید دریافت دارد.

ماده ۳۹ - در مورد عمری و رقبی و سکنی مقررات مواد فوق راجع به تنظیم خلاصه سند در دو نسخه و ارسال آن با اداره ثبت حوزه وقوع ملك باید مجری گردد

ماده ۴۰ - در مورد معاملات وراثت متوفی نسبت به املاك معامله را وقتی می توان تنظیم و ثبت نمود که گواهی نامه انحصار وراثت در دست داشته و بین آنها در سهم الارث توافق باشد.

ماده ۴۱ - در مورد ترکه متوفی که دارای صفیر است چنانچه قبل از صدور گواهی نامه انحصار وراثت برای دریافت در آمد و یا پرداخت دیون و یا صرف وجه اقدام فوری لازم باشد و مدعی العموم بدایت در مرکز با موافقت مدعی العموم کل و در ولایات با موافقت مدعی العموم استیناف اجازه انجام امریکه لازم بوده بدهد تنظیم سند معامله در دفاتر اسناد رسمی برای

ماده ۴۸ - در مورد فسخ معاملات و تقاضای تخلیه عین مستاجر به باید قبوض افساطی بقیه مدت ضمیمه تقاضا نامه باشد

ماده ۴۹ - سردفتریکه سند مورد تقاضای اجراء در دفتر او ثبت شده پس از اطمینان به ویت تقاضا کند-نده و تشخیص اینکه حق مطالبه اجراء مفاد سند را دارد سواد سند را در سه نسخه تهیه کرده و به اداره ثبت میفرستد .

ماده ۵۰ - ورقه اجرائیه را فقط نسبت بموضوعاتی میتوان صادر کرد که در سند مربوطه منجزاً قید شده باشد
ماده ۵۱ - نسبت بوجه التزامی که در معاملات استقراضی یا هر نوع قرار داد و معامله دیگری مقرر شده و متمهد بتأدیه آن ملزم باشد بیش از سدی دوازده در سال نباید ورقه اجرائیه صادر شود

باب سوم

در حق الثبت و تعرفه حق التحریر

ماده ۵۲ - حق الثبت در دفاتر ا-نادر رسمی که دارای نماینده باشند بوسیله نماینده اخذ و معادل آن تمبر بسند الصاق میشود

ماده ۵۳ - مبلغ حق الثبت ماخوذی باید در دفتر در ستون حقوق دولتی قید شود

ماده ۵۴ - نسبت بوجه الضمانه و وجه التزام حق الثبت اخذ نمیگردد

ماده ۵۵ - حق الثبت معاملات بر طبق قانون باید اخذ شود و هر گاه مورد معامله غیر از وجه نقد باشد قیمت عادلانه ملاک عمل خواهد بود

ماده ۵۶ - حق الثبت باید قبل از تنظیم سند تأدیه و قبض رسمی صادر گردد و هر گاه قبل از تنظیم سند معامله و ثبت آن در دفاتر مربوط طرفین از انجام معامله صرف نظر نمایند باید در ظهر قبض رد وجه با تصدیق سردفتر قید و به امضاء گیرنده آن برسد و در صورتیکه معامله در دفتر ثبت شده باشد حق الثبت ماخوذه مسترد نخواهد شد و باید معادل حق الثبت تمبر بسند الصاق و باطل شود

ماده ۵۷ - در صورتیکه اصحاب معامله برای تنظیم سند و یا استرداد وجه تأدیه شده تا یکماه حاضر نشوند وجوه دریافتی در هر ماه بحساب امانت بمسندوق ثبت محل تحویل و قبض امانت دریافت میشود

ماده ۵۸ - دفاتر اسناد رسمی حق ندارند بیش از میزان مندرجه در تعرفه حق التحریر وجهی اخذ نمایند و حق التحریر هم بمیزان اصلی معامله اخذ میگردد و نسبت بمتفرقات آن هیچگونه وجهی تعلق نمیگیرد

ماده ۵۹ - بعد از دریافت حق التحریر مطابق تعرفه مقرر در مقابل آن قبض رسید صادر و بدهنده آن تسلیم میشود و قبض مذکور با قید تاریخ و شماره در دفتر مربوطه ثبت میگردد

در مواد مختلفه

ماده ۶۰ - در مورد انتقال املاک موقر فیه و تبدیل با حسن باید اجازه اداره اوقاف ارائه شود

ماده ۶۱ - تنظیم و ثبت معاملات اشخاص بعنوان شرکت یا نمایندگی شرکت قبل از احراز شخصیت حقوقی آنها ممنوع است

ماده ۶۲ - دفاتر اسناد رسمی رونوشت مصدق اسناد ثبت شده را چنانچه تقاضا شده باشد به صاحبان اسناد و اشخاص ذیفع در معامله و به قسام مقام قانونی آنها میدهند و بقیه اشخاص فوق در صورتی رونوشت داده میشود که از محکمه گواهینامه برای اخذ آن داشته باشند .

ماده ۶۳ - رونوشت اوراقی که تشریفات آن در دفتر انجام نشده و ناقص مانده است باید قید شود که ثبت آن از چه جهتی ناقص مانده و تکمیل نشده است

ماده ۶۴ - از قیمنامه و وکالت نامه و اوراق دیگری که برای تنظیم ثبت سند بدفتر اسناد رسمی سپرده شده رونوشت بتقاضا کننده داده میشود ولی رونوشت مزبور در حکم اصل سند نبوده و سند عادی محسوب است و در ذیل آن قید میشود رونوشت مطابق سند عادی است که بدفتر سپرده شده

وزیر عدلیه دکتر مهین دفتری