



بنیاد فیریه فواجه نصیر طوسی

آیین نامه قانون دفاتر رسمی

مصوب ۱۳۱۷ با اصلاحات و الحاقات

باب اول - در تنظیم اسناد و ثبت آن

ماده ۱۶- هیچ سندی را نمی توان تنظیم و در دفتر اسناد رسمی ثبت نمود مگر آنکه موفق با مقررات قانون باشد.

ماده ۱۷- در کلیه اسناد بایستی شماره شناسنامه و محل اقامت متعاملین بطور وضوح قید شود و هرگاه خود متعاملین تغییر محل اقامت خود را بعد از ثبت سند به دفتر اسناد رسمی و بعد از صدور و ابلاغ اجراییه به اداره اجرا اطلاع ندهند کلیه اوراق به همان محلی که در سند قید شده ابلاغ می گردد.

ماده ۱۸- سردفتر و نماینده هیچ سندی را نباید امضاء نمایند مگر آنکه وارد دفتر شده و به 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 به تصدیق و امضاء اصحاب معامله برسد و متعاملین باید در یک جلسه اسناد و دفاتر مربوطه را امضاء نمایند و در صورتی که قبوض اقساطی هم ضمیمه سند باشد قبوض مزبور را هم بایستی در همان جلسه که اسناد و دفاتر امضاء می شود امضاء کند.

ماده ۲۰- سند ثبت شده در دفتر اسناد رسمی باید به صاحب سند یا وکیل او تسلیم و در دفتر مخصوصی رسید گرفته شود.

ماده ۲۱- در مورد اسنادی که در دو نسخه تنظیم می شود پس از ثبت یک نسخه در دفتر باید در ذیل آن نسخه قید (نسختان) شود و در نسخه ثانی قید شود که نسخه اول این سند در ذیل شماره فلان ثبت و تمبر حق الثبت هم به آن الصاق گردیده و اگر سند بیش از دو نسخه لازم باشد فقط رونوشت داده می شود.

ماده ۲۲- تنظیم و ثبت معاملاتی که از طرف قیمین صغار و محجورین نسبت به اموال آنها در دفاتر واقع می شود بدون اجازه کتبی مدعی العموم محل ممنوع است و به اوراق قیم نامۀ عادی در دفاتر اسناد رسمی نباید ترتیب اثر داده شود.

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

الف - در صورتی که یکی از متعاملین بخواهد از حق خیار فسخ خود استفاده نماید بایستی پس از احراز حق مزبور فسخ معامله در حاشیه سند و ثبت دفاتر قید شده و به 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 عیناً نماینده (چنانچه دفتر اسناد رسمی دارای نماینده باشد) باید در دفتر خود بنماید. در این مورد زدن مهر باطل شد مورد نخواهد داشت.

ب - در صورتی که طرفین برای اقاله به دفتر 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 اقاله طبق خلاصه معاملات به دفتر ارسال گردد.

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

ماده ۲۵- هیچیک از اوراق را نباید قبل از تنظیم آن اصحاب معامله امضاء نمایند.

فصل اول - در معاملات و قراردادهای

ماده ۲۶- در کلیه اسناد اجاره باید در متن سند تصریح شود که اگر بعد از گسستن عقد و یا پس از انقضاء مدت اجاره عین مورد اجاره تخلیه نشود مادام که اجاره دار ملک را در تصرف دارد بهره بهای زمان تصرف معادل اجاره ها بدهی مسلم او می باشد که ملتزم است تأدیه نماید مگر اینکه طرفین معامله بنحو دیگر تراضی 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 کلیه معاملات اقساطی و اسناد و اجاره نامه باید قبوض اقساطی چاپی صادر شود.

ماده ۲۹- در کلیه اسناد معاملات نمی توان وکالت داین را از طرف مدیون در انتقال مقداری از مال مدیون به خود بعنوان وجه التزام قید نمود.

ماده ۳۰- در مورد معاملات اقساطی باید قبوض رسمی به عده اقساط صادر و شماره سند معامله و تاریخ تأدیه در آن قید شده به امضاء متعهد برسد. قبوض مزبور به داین تسلیم و تعداد شماره قبوض آن در ستون ملاحظات دفتر ذکر شده به امضاء متعهدله خواهد رسید و در صورتی که ضامن داشته باشد اسم ضامن در قبوض اقساطی قید گردیده به امضاء ضامن برسد چنانچه قبوض اقساطی مربوط به اصل 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 به ثبت سند نماید.

تبصره- دفتر اسناد رسمی مکلفند وضعیت املاک ثبت شده حوزه ثبت تهران را از لحاظ بازداشت و عدم شمول مقررات لایحه قانونی اراضی دولت و شهرداریها و بانکها و اوقاف مصوب مردادماه ۱۳۳۵ و قانون اصلاحی سال ۳۹ استعلام نمایند پاسخهای رسیده از ماشین های الکترونیکی که روی برگهای مخصوص منعکس و با مهر مخصوص ثبت مربوط مهور گردیده نیز معتبر خواهد بود.

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

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

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

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

ماده ۳۶- بعد از تنظیم سند سردفتر مکلف است خلاصه معامله را که نزد او واقع شده روی برگهای مخصوص این کار نوشته منتهی در ظرف پنج روز به اداره ثبت بفرستد. خلاصه نامبرده باید حاوی نام پدر و شماره شناسنامه متعاملین نیز بوده و علاوه بر امضاء آنان به امضای سردفتر و نماینده ثبت در صورتی که دارای نم آینده باشد ممضی باشد. تخلف از دستور این ماده مستلزم کیفر انتظامی شدید خواهد بود.

ماده ۳۷- در صورتی که معامله راجع به ملک ثبت شده باشد باید خلاصه آن مستقیماً به دفتر املاک ثبت محل فرستاده شود که در ذیل ثبت ملک قید گردد و در غیر این صورت به دایره بایگانی ثبت محل داده می شود. قسمت اول این ماده در مورد وصیت نسبت به املاک ثبت شده هم باید رعایت گردد.

ماده ۳۸- شخصی که نسبت به عین ملک حقی به او واگذار شده باید نسخه ای را که به او داده شده به ترتیب مقرر در ماده فوق به دفتر املاک یا دایره بایگانی بدهد و رسید دریافت دارد.

ماده ۳۹- در مورد عمری و رقبی و سکنی مقررات ماده فوق راجع به تنظیم خلاصه سند و ارسال آن به اداره ثبت حوزه وقوع ملک باید معجزی گردد.

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

ماده ۴۱- در مورد ترکه متوفی که دارای صیر است چنانچه قبل از صدور گواهینامه انحصار وراثت برای دریافت درآمد و یا پرداخت دیون و یا صرف وجه اقدام فوری لازم باشد و مدعی العموم بدایت در مرکز با موافقت مدعی العموم خکل ودر ولایات با موافقت مدعی العموم استیناف اجازه انجام امری که لازم بوده بدهد تنظیم سند معامله در دفاتر اسناد رسمی برای اینگونه امور مجاز و موكول به صدور گواهینامه انحصار وراثت نخواهد بود.

ماده ۴۲- در موقع مراجعه کلیه اتباع خارجه برای تملك اموال غیر منقول باید سردفتران جواز اقامت آنها را ملاحظه تا در صورتی که مدت آن منقضی نشده باشد بوسیله اظهارنامه مخصوص از اداره ثبت محل برای تنظیم سند معامله تحصیل اجازه نمایند.

ماده ۴۳- در مورد اتباع خارجه که از اعضاء سفارتخانه ها و مستخدمین و رؤسای هیئت های اعزامی (میسوین) باشد گذرنامه آنها که به تصدیق شهربانی رسیده باشد به منزله جواز اقامت خواهد بود.

ماده ۴۴- تنظیم و ثبت اسناد معامله غیرمنقول اتباع ایران که ترک تابعیت نموده اند و مطابق قانون حق خرید اموال غیرمنقوله در ایران ندارند ممنوع است.

ماده ۴۵- در مورد معاملات باحق استرداد (بیع شرط و رهن و غیره) اتباع خارجه تحصیل اجازه مخصوص از اداره ثبت محل لازم نیست و مثل معاملات اتباع داخله باید وضعیت ثبتی ملک استعمال و خلاصه معامله نیز به اداره ثبت ارسال گردد.

ماده ۴۶- در مورد فسخ معاملات املاک ثبت شده دفاتر اسناد رسمی مکلف است پس از قید فسخ در دفاتر و سند مالکیت لاشه سند معامله و اعلامیه فسخ را به دفتر املاک حوزه ثبت ارسال داشته و رسید دریافت نمایند.