

باسمه تعالی

مجموعه قوانین، مقررات و بخشنامه‌های

دفتر اسناد رسمی

(با آخرین اصلاحات و الحاقات)

بمضمون

آراء کمیسیون وحدت رویه قانون سردفتران و دفتریاران از سال ۱۳۸۲ لغایت سال ۱۳۹۴

نظریه‌های مشورتی کمیسیون حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران

نمونه آراء دادگاه استانی سردفتران و دفتریاران

متن حقوقی نمونه اسناد کاربردی

تألیف:

حمید سالاریان

سرشناسه: سالاریان، حمید، ۱۳۴۶-

عنوان قراردادی: ایران. قوانین و احکام Iran Laws, etc

عنوان و نام پدیدآور: مجموعه قوانین، مقررات و بخشنامه‌های دفاتر اسناد رسمی (با آخرین اصلاحات و الحاقات) بانضمام

آراء کمیسیون وحدت رویه کانون سردفتران و دفتریاران از سال ۱۳۸۲ لغایت سال ۱۳۹۴ .../ تألیف حمید سالاریان.

مشخصات نشر: مشهد: سخن گستر، ۱۳۹۵.

مشخصات ظاهری: ۴۲۰ ص، جدول.

شابک: 978-600-247-618-0

وضعیت فهرست‌نویسی: فیا

موضوع: دفترهای اسناد رسمی -- قوانین و مقررات -- ایران

موضوع: Notaries -- Law and legislation -- Iran

رده‌بندی: خره: ۱۱۹۵ م۳ / ۱۸۴۶ KMH

رده‌بندی دی‌سی: ۳۴۷/۵۵۰۱۶

شماره کتابشناسی ملی: ۴۳۰۹۱۸۵



انتشارات سخن گستر

مشهد - خیابان ابن‌سینا - مقابل ابن‌سینا - ۱۲ - شماره ۱۹۱

تلفن: ۳۸۴۳۹۹۵۵

Sokhangostar.com

نام کتاب: مجموعه قوانین، مقررات و بخشنامه‌های دفاتر اسناد رسمی (با آخرین اصلاحات و الحاقات)

تألیف: حمید سالاریان

صفحه‌آرایی: نفیسه اسماعیلی

شمارگان: ۱۰۰۰ جلد

نوبت چاپ: اول / ۱۳۹۵

چاپ: میثاق

قیمت: ۷۵۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۲۴۷-۶۱۸-۰

فهرست مطالب

۵	مقدمه.....
۹	اتباع بیگانه.....
۱۱	اجاره.....
۲۵	اخطاریه- اجرائیه.....
۲۹	احراز هویت.....
۳۵	اسناد ورثه‌ای و وصیت.....
۴۵	اراضی.....
۵۵	املاک.....
۶۹	استعلامات.....
۷۹	اشخاص حقوقی.....
۸۷	اقرارنامه.....
۸۹	انتقال اجرائی.....
۹۳	تلفن.....
۹۵	حق التحریر.....
۱۰۷	حق الثبیت.....
۱۳۱	خودرو.....
۱۵۳	دفتر اسناد رسمی.....
۱۷۱	دفتریار.....
۱۸۱	رهن.....
۱۸۹	فسخ، فک رهن و اقاله.....
۱۹۳	سردفتر.....
۲۰۹	زوجیت.....
۲۲۳	قانون تسهیل تنظیم اسناد دفاتر اسناد رسمی.....
۲۳۳	گواهی امضاء.....
۲۳۹	گواهی عدم حضور.....
۲۴۳	مالیات.....
۲۴۹	وکالت.....
۲۷۱	متفرقه.....
۳۰۵	پرسش و پاسخ‌های متداول در مورد شیوه نامه ثبت و ابلاغ مرخصی و کفالت سردفتر یا دفتریار.....
۳۱۱	نمونه آراء انتظامی سردفتران و دفتریاران.....
۳۷۷	نمونه اسناد کاربردی.....



دفاتر اسناد رسمی یکی از کهن‌ترین نهادهای ثبتی و حقوقی در کشور جمهوری اسلامی ایران است که به لحاظ تاریخی روزافزون و تغییر قوانین منسوخ و نیز بهره‌وری از تکنولوژی و حرکت به سمت و سوی ثبت‌نهایی به جای استفاده از شیوه‌های ثبت سنتی تحولات عظیمی در حوزه بخشنامه‌های ثبتی ایجاد شده است. به نحوی که هر ساله شاهد تصویب بخشنامه‌های متعدد از سوی اولیاء محترم سازمان ثبت اسناد و املاک هستیم.

بلاشک تهاافت آراء و اصرار بر حوزه چگونگی تنظیم اسناد با موضوعات متعدد چه در میان بازرسان محترم دفاتر اسناد رسمی، چه در نزد سران محترم دفاتر و دفترباران گرانمایه به لحاظ پراکندگی بخشنامه‌های ثبتی به رفق و اهلوس است.

این جانب به عنوان شخصی که سالیان متمادی در دفترخانه اسناد رسمی مشغول به انجام وظیفه بوده و با معضلات مختص کاری از نزدیک آشنا هستم، به عنایت به اینکه مرجعی مدونی که مختص دفاتر اسناد رسمی باشد به صورت متمرکز تدوین و نشر نیافته و تنها کتاب مرجع یعنی مجموعه محشای بخشنامه‌های ثبتی که به کوشش عالی جنابان حمید آذریپور و غلامرضا حجتی‌اشرفی تهیه و تدوین (که به حق راه گشای بسیاری از همکاران بوده و است) و سالهاست بدون حذف موارد زاید و فقط با اضافه نمودن مقررات جدید دائماً فربه می‌شود که ۵۰ درصد آن مربوط به بحث‌های تخصصی ثبت اسناد و املاک بوده و هیچ ارتباط مستقیم یا غیرمستقیم با دفاتر اسناد رسمی نداشته و از پنجاه در صد دیگر ۲۵ در صد شامل بخشنامه‌هایی است که سالهاست منسوخ شده یا به جهت راه اندازی ثبت آنی عملاً کاربرد ندارد و تنها ۲۵ درصد از مدائن کتاب برای همکاران دفاتر اسناد رسمی کاربرد دارد نتیجه آنکه از ۹۲۵ صفحه از آخرین چاپ کتاب محشای ثبتی در خرداد ۱۳۹۴ تقریباً مطالب ۶۹۳ صفحه برای همکاران محترم سر دفتر کاربرد ندارد لذا بر خود لازم دانستم تا مبادرت به جمع‌آوری مقررات و بخشنامه‌های کاربردی مرتبط با دفاتر اسناد رسمی و آراء وحدت رویه و نظریه‌های مشورتی کمیسیون حقوقی کانون سردفتران و دفترباران و متمرکز نمودن بخشنامه‌ها به همراه آخرین تغییرات ایجاد شده و حذف موارد منسوخ، نمایم.

با قید این توضیح که یکی از ارکان موفقیت همکاران سردفتر و دفتربار اطلاع و اشراف بر آخرین تغییرات ایجاد شده در حوزه مقررات تنظیم اسناد رسمی می‌باشد که انشالله و قطعاً اثر حاضر تأثیر مثبتی در میزان موفقیت صنفی این عزیزان دارد. لذا با اطمینان می‌توانم ادعا نمایم مطالعه و غور در مطالب این مجموعه می‌تواند تا ۸۰ درصد به سؤالات همکاران پاسخ یا لااقل ذهن آنان را در بسیاری از موارد روشن نماید.

تذکاریه

الف- کلیه بخشنامه‌هایی که از دو سال قبل از حیز انتفاع خارج، در این مجموعه نیامده و چابک سازی صورت گرفته و از بخشنامه‌های ثبتی هم که کاربرد بسیار نادری برای دفاتر اسناد رسمی دارند نیز ذکری به میان نیامده.

ب- در حد توان موضوعات فهرست‌بندی شده و در مورد هر موضوع، قانون، بخشنامه، رأی وحدت رویه و نظریه مشورتی کانون به صورت متمرکز قید شده و در مواردی که بخشنامه‌ای برای چند موضوع کاربرد داشته در محل فهرست مربوطه مجدداً ذکر شده.

ج- در مواردی که امکان تعریف فهرست برای موضوعی نداشته‌ام یا فراوانی موضوع کم بوده در قسمت متفرقه آوردیم.

د- کلیه بخش نامه‌ها از کتاب محشای ثبتی و آراء وحدت رویه و نظریه‌های مشورتی کمیسیون حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران از مجله کانون و سایت رسمی کانون سردفتران و دفتریاران استخراج گردیده. (شاید بعضی از آراء وحدت رویه که به تأیید سازمان ثبت نرسیده را نتوان به عنوان مستند قانونی مرجع تنظیم سند قرار داد ولی این را که تماماً با استناد به قوانین و مقررات از سوی کارشناسان محترم پاسخ داده شده می‌تواند به تائید روشن بازی موضوعات و تأمل بیشتر در آنها منجر شود).

ه- در هر موردی که به امور مالی اشخاص، جهت رعایت امانت‌داری از تغییر ارقام در بخشنامه اصلی پرهیز و دوستان را در هر مورد به قبول آخرین تغییرات مالی که در انتهای کتاب آمده ارجاع می‌دهم. (به عنوان مثال تغییر حق الثبت اسناد به مفهوم و تحریر اسناد)

و- در این مجموعه تعدادی از آراء دادگاه انتظامی سردفتران و دفتریاران را برای نمونه آورده‌ام که مطالعه آراء صادره تا میزان موثری همکاران محترم را با نحوه تخلفات انتظامی و آراء صادره از سوی دادگاه انتظامی آشنا می‌نماید که بیگمان خالی از لطافت و حیرت آموزی نیست.

ز- تمام مطالب کتاب از ابتدا تایپ شده و بنده شخصاً کلمه به کلمه و سطر به سطر را مطالعه و ویرایش نموده‌ام ولی از آنجا که جمع‌آوری این مجموعه، نخستین تجربه بندگی در این عرصه است بی‌گمان به دلیل تجربه کم، دارای کمی و کاستی فراوانی است که علی‌هم‌نهایت بنده گریزی و گزیری از اینکه اشتباه تایپی رویت شود نیست. در جانیابی مطالب نیز دقت و اثر شده اما اگر دوستان به موردی از غلط املائی یا تایپی و اشتباه در جانیابی مطالب برخوردند تذکر تا انشالله برای چاپ‌های بعدی اصلاح شود و در هر مورد دیگری هم که نیاز به تذکر باشد با گوش جان آماده پذیرش هر نوع نقد و انتقاد به ویژه از سوی همکاران گرانمایه هستم که انشالله با مساعدت دوستان و راهنمایی عزیزان به مرور زمان این مجموعه به بلوغ نهایی خواهد رسید.

ح- رسم معهود این چنین بوده که رنگ جلد کتب حقوقی تیره انتخاب شود ولی بنده به عمد از رنگ روشن انتخاب کرده‌ام که امید دارم مقبول ذوق و طبع صاحب نظر خوانندگان قرار گیرد.

بر خود واجب می‌دانم از الطاف بیکران الهی و زحمات همه دوستانی که بنده را در انجام این مهم یاری دادند خانم مریم رضایی و آقای امین جعفری و علی‌الخصوص سرکار خانم افسانه عبدوست، دفتریار دفترخانه ۳۳۸ مشهد که در امر بازخوانی و مقابله، بنده را یاری نموده‌اند تشکر و قدردانی نمایم.

بتم بدقت راه کن ای طایر قدس که دوازده مصلحت من و منم

حمید سالاریان

سرفتر ۳۳۸ مشهد - مدرس دانشگاه

Salaryan338@yahoo.com

www.ketab.ir