



تا قبل از سال ۱۳۰۲ شمسی، ثبت معاملات نزد اولیای مذهبی و مراجع تقلید که دفتری به‌نام «دفتر شریعت» داشتند انجام می‌شد. آنها هر نوع سند و نوشته‌ای که به‌نام قبایله یا بنی‌قح نسبت به موارد قرار داد و معاملات برای اشخاص تنظیم می‌شد ثبت کرده و در ذیل نوشته‌ها یا حواشیی آن، اقرار و اعتراف و معامله ثبت شده را تصدیق و مهر و امضا می‌کردند. ضمانت اجرایی این نوشته‌ها بر پایه آیات قرآنی و احادیث و روایات استوار بوده

### تاریخچه ایجاد اداره ثبت اسناد در ایران

است. نخستین بار در زمان ناصرالدین شاه قاجار فرمانی صادر شد که ادارای تحت ریاست میرزا حسین‌خان سپهسالار تشکیل شود که مرجع ثبت اسناد بوده و مانند کشورهای پیشرفته آن زمان در دفاتر مخصوص ثبت و ضبط شود. در سال ۱۲۹۰ هجری شمسی قانونی تحت عنوان قانون ثبت اسناد در ۱۳۹ ماده تصویب و مقرر شد که اداره ثبت اسناد مرکب از دایره ثبت اسناد و دفتر را کد کل در حوزه های محاکم ابتدایی وزارت عدلیه تاسیس شود.

## اهم‌مشاوره‌ای

## ۳۰ نکته تنظیم مبایعه‌نامه در دفتر مشاور املاک



مبایعه‌نامه که به آن بیع‌نامه نیز می‌گویند، قراردادی میان خریدار و فروشننده است. دوطرف معامله قبل از انتقال سند، در دفتر خانه، معامله میان خود را به شکل مبایعه‌نامه مکتوب می‌کنند. هنگام تنظیم مبایعه‌نامه، گرفتن کد رهگیری ضروری است. نکات مهم در زمان نوشتن مبایعه‌نامه به شرح زیر است.

- کنترل مدارک هویتی مالک برای تطبیق اطلاعات آن با اطلاعات مندرج در سند رسمی ملک یا قولنامه ملک.
- ذکر مشخصات متعاملان و نشانی آنها، به‌طور صحیح و دقیق، در مبایعه‌نامه
- ذکر دقیق موضوع مورد معامله و مشخصات آن، همچنین متعلقات خانه که شامل پارکینگ، انباری، انشعابات آب و برق و خط تلفن است.
- ذکر مبلغ کل قابل پرداخت، برای خرید خانه، مبلغ بقیه ثمن شده هنگام تنظیم مبایعه‌نامه، نحوه پرداخت بقیه ثمن معامله و زمان انعقاد قرارداد.
- ذکر تاریخ تحویل ملک و زمان مراجعه به دفتر اسناد رسمی، برای انتقال سند و تعیین خسارت عدم حضور هریک از طرف‌های معامله در موعد مقرر.
- ذکر شرایط فسخ قرارداد.
- قرارداد تنظیمی باید خوانا باشد. قلم خور دگی نداشته باشد و در صورت قلم خوردگی حتماً توضیح آن به صراحت قید شود.
- تعهدات و موضوعات قرارداد صریح و شفاف نوشته شود تا هم مقصود طرف‌های معامله را به‌طور کامل بیان کند و هم امکان تفسیرهای مختلف را نداشته باشد.
- شهود می‌بایست حداقل ۲ نفر باشند، وجود شهود معتمد بیشتر موجب استحکام قرارداد خواهد بود. قید نام و نام‌خانوادگی شاهد ضروری است.
- آن قسمت‌هایی از قرارداد را که می‌بایست قلم زده شود، حتماً روی آنها خط بکشید. مثلاً زمانی که فروشنده یک نفر است روی قسمت «فروشدگان» را خط بکشید.
- در صورتی‌که قرارداد برای تعیین مزایا و امکانات مورد معامله، دارای محل‌های خاصی برای علامت زدن است، با دقت این کار را انجام دهید.
- آن قسمت‌هایی از قرارداد را که ضمانت اجرای تخلیه یا تحویل مورد معامله و غیره، به‌صورت نقطه‌چین (….) درج شده، با توافق طرفین تکمیل یا روی آنها خط بکشید تا مورد سوءاستفاده بعدی قرار نگیرد.
- اگر میزان مالکیت فروشدگان متفاوت است میزان مالکیت هریک قید شود.
- در صورتی‌که مسورد معامله جزو ماترک است، می‌بایست اصل و کپی گواهی انحصار وراثت مطالبه شود، زیرا فقط با ملاحظه گواهی انحصار وراثت معلوم می‌شود چه کسانی وارث هستند و می‌توانند معامله کنند و افزون بر آن میزان مالکیت هر یک از ایشان در گواهی مزبور معلوم شده است.
- در نوشتن میزان مورد معامله دقت شود؛ مثلاً شش دانگ یا سه‌دانگ و با قید حروف باشد که مشکلی حاصل نشود.
- مورد معامله را به درستی تعریف کنید؛ مثلاً برای زمین و باغ و باغچه از واحد شمارش (قطعه) برای آپارتمان از واحد شمارش (دستگاه) و برای مغازه و خانه

## باید و نبایدهای تنظیم سند رسمی در دفترخانه

نکات حقوقی مهم در زمان سند زدن و انتقال سند مالکیت آن، عبارتند از:

- تمام حساب‌های مربوط به عوارض ساختمان، بدهی‌های مالیاتی ملک و جرایم متعلق به خانه را می‌بایست فروشنده، تسویه کند و با گواهی‌های تسویه حساب، در دفترخانه حاضر شود.
- در صورتی‌که ملک، فاقد سند رسمی است، یعنی قولنامه‌ای است، مالک باید تمام نقشه‌های UTM و مدارک مورد نیاز، برای گرفتن سند را انجام دهد.
- هر دوطرف، می‌بایست هنگام انتقال سند، در موعد مقرر تعیین شده در مبایعه‌نامه و با داشتن مدارک مورد نیاز این امر که شامل مدارک هویتی، مدارک مثبت مالکیت فروشنده، گواهی پایان کار، گواهی تسویه حساب مالیاتی و عوارض شهرداری بوده، در محل تعیین شده برای انتقال سند، حاضر شوند و هزینه آن را بپردازند.
- در صورت حضور نیاقتن یکی از طرفین قرارداد، در موعد مقرر در دفترخانه، طرف حاضر می‌تواند به گرفتن بر که عدم حضور اقدام کند تا به موجب آن بتواند نسبت به دریافت خسارت ناشی از عدم حضور یا ثبت دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی، اقدام کند.
- در زمان تنظیم سند رسمی علاوه بر مدارک لازم دیگر گواهی‌نامه واریز مالیات بر ارث نیز ضروری است. در صورتی‌که قبلاً گواهی واریز مالیات بر ارث اخذ نشده باشد، دقت شود زمان تنظیم سند رسمی به کیفیتی تعیین شود که وراثت‌بوندان گواهینامه مربوط را اخذ کنند.
- حتماً در سند انتقال انشعابات آب و برق و گاز قید شود.
- در صورتی‌که پارکینگ و انباری و تراس ملک سندى باشد حتماً درج انتقال آنها در سند مطمئن شوید.
- اگر ملک اواقفی است، حتماً دقت داشته باشید که حق استفاده از منافع و اجاره خانه قابل انتقال است و مالکیت ملک قابل انتقال نیست.

### قدیمی‌ترین سند ملکی کشور در تبریز

یک سند ملکی با ۳۰۰ سال قدمت در شعبه شمال غرب سازمان اسناد و کتابخانه ملی کشور نگهداری می‌شود.

با این بنجاق، بخش «مهربان» از توابع شهرستان سراب به مردم این منطقه فروخته شده است. این سند تاریخی که در زمره اسناد کمیاب فروش ملک در کشور به شمار می‌رود، مربوط به زمان شاه پهماسب ثانی بوده و نشان دهنده قدمت نظام خرید و

فروش املاک در ایران است. در این سند تاریخی، مهر حکومتی شاه پهماسب صفوی و دستخط وی به وضوح دیده می‌شود.

مطالعه مندرجات این سند ملکی دال بر این است که حکومت وقت به دلیل مضیقه مالی و با هدف تأمین بخشی از نیازهای مالی خود بخش مهربان را به قیمت ۲۳۰ تومان تبریزی به مردم محل فروخته است.

دوره جدید• شماره ۹ • دوشنبه ۲۰ فروردین ۱۴۰۳ • ۸ صفحه • ضمیمه روزنامه شماره ۹۰۶۵

## اقتصاد

## شیوه نوشتن چک مبایعه‌نامه

- سعی کنید تمام پرداخت‌ها بتان با چک تضمینی انجام شود.
- بهرتر است این چک در وجه فروشنده و حسب تقاضای خریدار صادر شده باشد.
- اگر قرار است که ثمن معامله با چک شخصی پرداخت شود، در متن چک به شماره قرارداد و پلاک ثبتی اشاره کنید، در وجه فروشنده صادر و روی قسمت آورنده آن قلم خط بخورد.
- در صورت امکان از چک‌های تسلیمی کپی تهیه و نگهداری شود.
- تمام چک‌های بایست در حضور طرفین صادر و امضا شوند.
- چک‌هایی که وعده‌دار صادر می‌شوند فاقد وصف کفبری بود و اگر چک مزبور برگشت بخورد، دارنده چک فقط حق وصول وجه آن را دارد و علی‌الاصول برگشت شدن چک خدش‌های به معامله وارد نمی‌سازد فلذا ضروری است برای تمام پرداخت‌ها ضمانت اجرا تعیین کنید. مثلاً برای چک بیعانه شرط شود، در صورت برگشت شدن آن، معامله منفسخ است و در خصوص سایر پرداخت‌ها به فروشنده حق داده شود مثلاً ظرف ۱۵ روز از تاریخ برگشت شدن چک معامله را فسخ کند و در این حالت ضروری است طریقه اعلام فسخ به نحو کاملاً شفاف که محل تردید و تامل نباشد تعیین شود. به‌طور مثال قید کنید فروشنده با ارسال «اظهارنامه» معامله را فسخ کرده و در این خصوص نیازی به اخذ مجوز یا تأییدیه از هیچ مرجعی نیست.
- اگر ثمن معامله توسط چک شخصی غیراز خریدار پرداخت می‌شود، در پشت چک‌ها امضای خریدار نیز اخذ شود زیرا با تسلیم چک توسط شخص ثالث و قبول آن از ناحیه خریدار، تبدیل تعهد به اعتبار تبدیل مدیون واقع شده و ذمه خریدار در قبال فروشنده بری می‌شود و در صورت برگشت خوردن چک، فروشنده تنها حق مراجعه به صادرکننده چک را دار، پس ضروری است برای حفظ حقوق فروشنده و امکان مراجعه به خریدار، مقرر شود که خریدار پشت تمام چک‌ها را امضا کند.

### نحوه شناخت اشخاص ممنوع معامله



یکی از نکته‌های مهم در زمان خرید و فروش ملک، توجه به ممنوع‌ال معامله نبودن طرفین معامله است. اشخاص ممنوع‌المعامله به اشخاصی گفته می‌شود که قانونگذار آنها را از انجام معامله یا مداخله در اموال خود به‌طور کلی یا نسبت به مورد خاصی منع کرده است.

اشخاص ممنوع‌المعامله به ۳ دسته تقسیم می‌شوند:

### ۱ محجورین که شامل صغیر، غیررشید و مجنون است.

## ۲ تجار ورشکسته

محکومان دادگاه‌ها (این افراد از سوی مراجع قضایی به سبب ارتکاب جرائم یا بدهی یا ممنوعیت‌های قانونی دیگر به‌طور کلی ممنوع‌المعامله و در مواردی برخی از اموال آنها توقیف می‌شود و تا زمانی‌که از آنها رفع ممنوعیت نشود، حق انجام معامله در رابطه با املاک و دیگر دارایی‌هایشان را به‌خصوص در دفاتر اسناد رسمی نخواهند داشت.)

## ۳

ممکن است این سؤال برایتان مطرح شود که چگونه می‌توان از ممنوع‌المعامله بودن یک شخص اطلاع پیدا کرد؟

از طریق دفاتر ثبت اسناد کشور و معاونت قضایی دادستانی کل کشور و ادارات ثبت اسناد و املاک می‌توان برای استعلام نسبت به وضعیت ممنوع‌المعامله بودن افراد اطلاع پیدا کرد؛ بنابراین پیشنهاد می‌شود قبل از انجام هر گونه معامله به‌منظور جلوگیری از بروز مشکلات بعدی نسبت به این موضوع اطلاع کسب کنید.

