

روش صدور سند مالکیت به نام وارث

هر گاه فردی که سند مالکیت ملکی بنام او صادر و تسلیم شده فوت نماید وراثت می تواند با ارائه مدارک زیر:

الف- تقاضای صدور سند مالکیت

ب- گواهی حصر وراثت

ج- فرم ۱۹ مالیاتی

د- اصل سند مالکیت مورث

از اداره ثبت محل وقوع ملک در خواست صدور سند مالکیت نسبت به سهم الارث خود را بنمایند.

توضیح:

حصر وراثت حکمی است که بعد از فوت مورث حسب تقاضای احد یا تمامی ورثه بعد از طی تشریفات قانونی لازم از طرف مرجع قضایی صالحه (دادگاه حقوقی) صادر می شود و در آن ضمن اشاره به فوت مورث و تاریخ و محل آن تعداد و مشخصات کامل ورثه متوفی اعم از همسر و پسر و دختر و غیره در آن به وضوح قید و نیز میزان سهم الارث آنها بر طبق قانون ارث تعیین می شود.

فرم ۱۹ مالیاتی گواهی است که از طرف اداره امور اقتصادی و دارائی محل صادر می شود و دلالت بر وصول مالیات بر ارث از ورثه و عدم بدهی مالیاتی آنان می نماید که در گواهی مذکور مشخصات ملکی که ورثه قصد دریافت سند آن را بنام خود دارد باید قید شده باشد بعد از تحویل مدارک یاد شده به ثبت محل مسئول اداره دستور ثبت تقاضا را در دفتر اندیکاتور می دهد و سوابق و مدارک ابزاری را جهت بررسی و اقدام به دفتر املاک ارجاع نموده و تاریخ مراجعه بعدی متقاضی یا متقاضیان را تعیین و به آنها اعلام می نماید. تقاضا پس از ثبت در دفتر اندیکاتور همراه با ضمائم جهت ضمیمه نمودن پرونده به بایگانی ارسال می شود در بایگانی پرونده از ردیف خود خارج و به پیوست تقاضا و ضمائم جهت اقدام به دفتر ارسال می گردد. متصدی دفتر املاک پس از بررسی سوابق و احراز انحصار وراثت و سمت ورثه نسبت به مورث خلاصه مفاد و شماره گواهی نامه حصر وراثت را در ستون ملاحظات ثبت دفتر املاک مربوطه قید و در زیر ثبت اولیه ملک بنام وراثت نسبت به سهام آنها بر طبق ماده ۱۰ آئین نامه قانون ثبت، ثبت می نماید.

آنگاه بر طبق ماده ۱۲۱ آئین نامه ثبت برای هر یک از ورثه یک پیش نویس سند مالکیت تهیه و حدود کلیه ملک را در یکی

از آنها قید و در بقیه اشاره به پیش نویس مزبور می نماید و به همین ترتیب در دفتر املاک ثبت و در زیر هر سهم اشاره به ثبت و صفحه ای که حدود کلی در آن نوشته شده می کند و پس از گواهی دفتر بازداشتی پرونده را جهت امضاء نزد مسئول مربوطه ارسال می دارد. مسئول مربوطه بعد از بررسی و کنترل و ملاحظه سوابق پیش نویس اسناد مالکیت ورثه را امضاء و دستور تحریر اسناد مالکیت جدید مشاعی و ابطال سند مالکیت اولیه را صادر می نماید.

متصدی دفتر املاک حسب دستور مسئول مربوطه اسناد مالکیت جدید مشاعی را تحریر و سند مالکیت مورث را باطل و ضمیمه پرونده می نماید. در وقت مراجعه متقاضی پرونده جهت پرداخت بهاء دفترچه اسناد مالکیت به حسابداری ارجاع می شود متقاضی یا متقاضیان بهاء دفترچه اسناد مالکیت را به حساب در آمد ثبت طبق فیش صادره از حسابداری نزد بانک ملی مربوطه واریز و نسخ لازم را به ثبت تسلیم می دارند.

آنگاه پرونده همراه با دفاتر املاک مربوطه جهت امضاء ثبت دفاتر املاک و اسناد مالکیت تحریر شده نزد مسئول مربوطه ارسال می شود و او بعد از بررسی اجمالی آنها را امضاء می نماید. سپس پرونده جهت تسلیم اسناد به ورثه به بایگانی ارسال و در آنجا بشرحیکه قبلاً توضیح داده شد اسناد بعد از نخ کشی و پلمپ و ثبت در دفتر تسلیم سند در قبال اخذ رسید و پس از احراز هویت به ورثه تحویل می گردد و پرونده در ردیف مربوطه ضبط می شود.

تذکرات:

در صورتیکه تاریخ فوت مورث قبل از سال ۱۳۴۶ باشد نیازی به مطالبه فرم ۱۹ مالیاتی نیست. چنانچه وراث گواهی معتبر مبنی بر پرداخت سهم الارث زوجه را ارائه نمایند سند مالکیت بدون استثناء سهم الارث زوجه بنام کلیه ورثه با توجه به گواهی حصر وراثت و یا توافق نامه رسمی مستند به حصر وراثت صادر می شود در غیر این صورت با اقرار ورثه مبنی بر عدم توانایی پرداخت سهم الارث زوجه نسبت به سهم زوجه سند صادر و تسلیم خواهد شد. هر گاه بعضی از ورثه با تسلیم رو نوشت گواهی حصر وراثت و سایر مدارک ضروری تقاضای صدور سند مالکیت سهمی خود از ما ترک مورث را بنمایند و اعلام دارند که سند مالکیت مورث نزد احدی از ورثه یا شخص دیگری است که از ابراز و تسلیم به وراثت یا اداره ثبت امتناع می نماید ادراه ثبت مکلف است به شخص یاد شده اخطار نماید که ظرف ده روز از تاریخ رؤیت اخطار سند را به ثبت محل تحویل دهد در صورت ارائه طبق روش ذکر شده سند مالکیت به نام ورثه صادر می شود و در غیر این صورت مراتب یک بار در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار آگهی می گردد تا دارنده سند آن را به اداره ثبت تحویل دهد و چنانچه ظرف مهلت مقرر در آگهی سند را ارائه ننمود سند مالکیت جدید بنام ورثه با رعایت سایر مقررات صادر مراتب ابطال سند مالکیت اولیه مورث به دفاتر اسناد رسمی بخشنامه و در آن تصریح می شود که هر یک موقع سند مورث به دفتر خانه

ارائه شد آن را اخذ و برای اقدام به اداره ثبت ارسال دارند (بتصره ۳ ذیل اصلاح بتصره یک ماده ۱۲۰ آئین نامه قانون ثبت
املاک).