

سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک

سید جلیل محمدی *

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



پروشکاه علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی

تخلف سردفتران و دفتریاران

۱- هنگامی که شکایتی از طرف اشخاص یا ادارات و سازمانها از دفترخانه‌ای می‌شود، بازرسی سازمان ثبت یا ثبت کل استانها و یا بازرس واحدهای ثبتی در شهرستانها به موضوع رسیدگی نموده و چگونگی و جریان امر را با حضور سردفتر و دفتریار صورت مجلس و گزارش می‌نماید.

۲- موقع بازرسی کلی یا بازرسیهای اجمالی و یا موردی، اگر تخلف یا تخلفاتی به نظر بازرسان سازمان ثبت یا کانون سردفتران برسد با قید موضوع و شماره و تاریخ اسناد و نوع تخلف با حضور مسئولین دفترخانه صورت جلسه و نتیجه در اجرای ماده ۳۲ قانون دفاتر اسناد رسمی برای بررسی و کارشناسی به اداره کل امور اسناد و سردفتران (در تهران) منعکس می‌شود.

اگر به نظر کارشناسان امور اسناد و سردفتران تخلفی احراز شد، موضوع طی نامه‌ای در تهران نزد دادستان داسرا و دادگاههای انتظامی سردفتران و دفتریاران و در استانها نزد جانشین دادستان برای پیگرد و صدور کیفر خواست علیه سردفتر و یا دفتریار متخلف ارسال می‌گردد^۱.

۱. ماده ۲۱ آئین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴.

دادستان انتظامی یا جانشین وی چنانچه نقصی در پرونده ملاحظه نکرد و پرونده کامل بود کیفر خواست صادر می‌کند وگرنه با صدور قرار چگونگی و رفع نقص را از اداره کل امور اسناد و سردفتران پرسش و یا مدارک و مستندات لازم را مطالبه می‌نماید و پس از تکمیل پرونده کیفر خواست صادر می‌کند^۱.

کیفر خواست صادره به وسیله مأمور ابلاغ یا اجرای ثبت به سردفتر یا دفتریار ابلاغ می‌گردد.

الف - مدت پاسخ به کیفر خواست ده روز از تاریخ ابلاغ است. این مهلت به تقاضای متخلف و تصویب مدیر کل ثبت استان و در تهران با موافقت مدیر کل امور اسناد و سردفتران یکبار برای ده روز قابل تمدید می‌باشد^۲.

ب - سردفتر یا دفتریار در پاسخ کیفر خواست باید کلیه دلایل و مدارک و اسنادی را که حاکی از براءت خود می‌داند همراه لایحه دفاعیه به ثبت محل یا دادگاه انتظامی سردفتران و دفتریاران تسلیم نماید^۳.

چنانچه ضمن رسیدگی مقدماتی در اداره کل امور اسناد و سردفتران، موضوع بزه تشخیص شود مراتب با تصریح جهات امر به مرجع صالح قضایی اعلام می‌شود. اگر مورد از جهت تخلف انتظامی باشد در دادگاه بدوی انتظامی سردفتران و دفتریاران رسیدگی و متخلف به مجازاتهای انتظامی تعیین شده می‌رسد^۴.

یادآوری:

۱ - در صورت اعتراض به حکم دادگاه بدوی در مدت قانونی (ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ رأی) این اعتراض همراه پرونده برای رسیدگی به دادگاه تجدیدنظر انتظامی سردفتران و دفتریاران که در تهران تشکیل می‌شود فرستاده می‌شود.

۲. ماده ۲۵ همان آئین نامه

۴. ماده ۲۶ همان آئین نامه

۱. ماده ۲۳ همان آئین نامه

۳. بند ۲ ماده ۲۵ همان آئین نامه.

۲ - ترتیب ابلاغ کیفرخواست و آرای صادره و سایر اختیارات بر اساس مقررات آئین دادرسی مدنی می‌باشد.^۱

۳ - مدت شکایت (اعتراض) دادستان یا جانشین دادستان به کلیه احکام صادره از دادگاه بدوی ده‌روز از تاریخ ابلاغ است.^۲

دادگاه انتظامی سردفتران و دفتریاران: محاکمه و رسیدگی به تخلفات سردفتران اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتریاران در دادگاه بدوی انتظامی سردفتران و دفتریاران انجام می‌شود.

دادگاه بدوی و تجدیدنظر انتظامی مزبور هر یک دارای سه عضو اصلی و یک عضو علی‌البدل خواهد بود که بشرح زیر می‌باشد:

الف - دادگاه بدوی

- ۱ - یکی از رؤسای شعب دادگاه استان به انتخاب رئیس قوه قضائیه.
- ۲ - یکی از کارمندان مطلع ثبت استان به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.
- ۳ - یکی از سردفتران مرکز استان به انتخاب کانون محل و در صورت عدم تشکیل کانون در محل به انتخاب رئیس سازمان ثبت.

ب - دادگاه تجدید نظر

- ۱ - یکی از رؤسای شعب یا مستشاران دیوانعالی کشور به انتخاب رئیس قوه قضائیه.
- ۲ - معاون سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در قسمت امور اسناد.
- ۳ - یکی از اعضای اصلی کانون سردفتران تهران به انتخاب کانون.^۳

۲. بند سه ماده ۲۷ همان

۱. ماده ۲۴ همان آئین نامه

۳. ماده ۳۵ قانون دفاتر اسناد رسمی سال ۱۳۵۴

اعضای دادگاه بدوی و تجدید نظر باید حداقل ۱۵ سال و دادستان و دایاران حداقل ده سال سابقه قضایی یا اداری یا سردفتری داشته باشند و سردفتر عضو دادگاه محکومیت انتظامی از درجه ۴ به بالا نیز نداشته باشد^۱.

مجازاتهای انتظامی

مجازاتهای پیش بینی شده در قانون بشرح زیر است:

- ۱- توبیخ با درج در پرونده.
- ۲- جریمه نقدی از یکصد هزار ریال تا یک میلیون ریال.
- ۳- انفصال موقت از شغل سردفتری یا دفتریاری از سه ماه تا شش ماه.
- ۴- انفصال موقت از شش ماه تا دو سال.
- ۵- انفصال دائم^۲.

اهم جرایم و تخلفات: تخلفات ارتكابی سردفتران و دفتریاران ممکن است جنبه انتظامی یا جنبه عمومی (جزائی) و یا هر دو جنبه را داشته باشد.

۱- جرایمی که جنبه جزائی یا کیفری دارد:

اگر سردفتر یا دفتریار عمداً یکی از جرمهای ذیل را مرتکب شود جاعل در اسناد رسمی محسوب و به مجازاتی که برای جعل و تزویر اسناد رسمی مقرر است محکوم خواهد شد:

اولاً - اسناد مجعوله یا مزوره را ثبت کند.

ثانیاً - سندی را بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون حضور داشته باشند ثبت

نماید.

ثالثاً - سندی را به اسم کسانی که آن معامله را نکرده اند ثبت کند.

رابعاً - تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا مؤخر در دفتر ثبت کند.

۲. ماده ۳۸ همان قانون

۱. ماده ۳۶ همان قانون

خامساً - تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم کند یا ورقی از آن دفاتر را بکشد یا به وسائل متقلبانه دیگر ثبت سندی را از اعتبار و استفاده بپندازد.
سادساً - اسناد انتقالی را با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده ثبت کند.
سابعاً - سندی را که به طور وضوح سندیت نداشته و یا از سندیت افتاده، ثبت کند.^۱
- هرگاه اعضا ثبت اسناد و املاک سندی را که مفاد آن مخالفت صریح با قوانین موضوعه مملکتی داشته ثبت کند از یکسال تا سه سال از خدمات دولتی منفصل خواهد شد.^۲

- هر یک از اعضاء ثبت اسناد و املاک قبل از احراز هویت اشخاص و یا اهلیت اصحاب معامله و یا قابلیت موضوع معامله سندی را عمداً ثبت نماید بمجازات اداری فوق محکوم خواهد گردید.^۳

- هر یک از مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک عامداً تصدیقاتی دهد که مخالف واقع باشد در حکم جاعل اسناد رسمی خواهد بود.^۴

- در موارد تقصیراتی که مجازات آنها به موجب این باب معین نشده مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک که مرتکب جرم عمومی و یا تقصیر اداری می‌شوند موافق مقررات قوانین جزائی و یا قانون استخدام تعقیب و مجازات خواهند شد.^۵

۲ - تخلفاتی که جنبه انتظامی دارد و در صورتی که سردفتر یا دفتریار مرتکب شود به عنوان متخلف تحت پیگرد انتظامی قرار خواهد گرفت بدین قرار است:

الف - (اصلاحی ۶۰/۱۱/۲۷) تخلفات ذیل موجب توبیخ کتبی با درج در پرونده

است:

۱ - تأخیر در پرداخت وجوه عمومی در صورتی که زائد بر یک هفته نباشد. در صورت

۱. ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.

۲. ماده ۱۰۱ همان قانون.

۳. ماده ۱۰۲ همان قانون.

۴. ماده ۱۰۳ همان قانون.

۵. ماده ۱۰۴ همان قانون.

تأخیر زائد بر یک هفته به مجازات مقرر در بند ب و در صورت تأخیر زائد بر ۱۵ روز متخلف به مجازات مقرر در بند ج این ماده محکوم خواهد شد.

۲- تأخیر در ارسال آمار به مراجع مربوطه و در صورت تکرار به مجازات مقرر در بند ب محکوم خواهد شد.

۳- عدم رعایت حضور در دفترخانه در ساعات مقرر و در صورت تکرار به مجازات مقرر در بند ب محکوم خواهد شد.

۴- اهمال در نظارت بر امور دفترخانه برای بار اول و در صورت تکرار به مجازات مقرر در بند ب و برای بار سوم به مجازات مقرر در بند ج محکوم خواهد شد.

۵- تمرد دفتریار از انجام دستور قانونی سردفتر برای بار اول و در صورت تکرار به مجازات مقرر در بند ب و برای بار سوم به مجازات مقرر در بند ج محکوم خواهد شد.

۶- رفتار خارج از نزاکت با همکاران یا ارباب رجوع برای بار اول و در صورت تکرار به مجازات مقرر در بند ب و برای بار سوم به مجازات مقرر در بند ج محکوم خواهد شد.

ب- (اصلاحی ۶/۵/۶۱) تخلفات ذیل موجب جریمه از یکصد هزار ریال تا یک میلیون ریال است:

۱- غیبت غیر مجاز یا غیر موجه تا مدت سه روز و بیش از آن به مجازات مقرر در بند ج محکوم خواهد شد.

۲- تأخیر در ارسال خلاصه معامله و اطلاع نامه فسخی و رونوشت تقسیم نامه و اطلاع نامه نکاح و طلاق به اداره ثبت احوال.

۳- خودداری غیر موجه از صدور اجرائیه و یا صدور اجرائیه به صورت ناقص به نحوی که موجب تأخیر در کار شود.

۴- عدم رعایت مواد مربوط به تشکیلات دفترخانه.

۵- قصور در تبدیل قبوض سپرده و حواله آن به صندوق ثبت.

- ۶- امتناع از ثبت واقعه از دواج و طلاق و ثبت سند هر چند دلیل امتناع کتباً به متقاضی اعلام شده باشد ولی موضوع از مسائل نظری نبوده واقعاً باید سند تنظیم می شده.
- ۷- خودداری از تسلیم رونوشت و مدارک به اشخاصی که حق دریافت آنها را دارند و یا تسلیم آنها به اشخاصی که حق دریافت آنها را ندارند.

ج - تخلفات ذیل موجب انفصال موقت از سه ماه الی شش ماه است:

- ۱- کسر پرداختی در صورتی که با توجه به موازین آن عرفاً اشتباه محاسبه تلقی نشود.
- ۲- بردن دفتر اسناد رسمی برای ثبت به خارج از محل دفترخانه بدون مجوز قانونی.
- ۳- ثبت سند در خارج از حوزه مقرر برای دفترخانه‌های اسناد رسمی و ازدواج و طلاق.
- ۴- امتناع از ارسال خلاصه معامله و اطلاع نامه فسخی و رونوشت تقسیم نامه.
- ۵- امتناع از ارسال آمار.
- ۶- تقصیر در تبدیل قبوض سپرده و صدور حواله آن به صندوق ثبت در صورت احراز سوء نیت.

- ۷- ثبت سند بدون استعلام از ثبت در مواردی که تکلیف به استعلام دارد.
- ۸- تنظیم سند برخلاف مقررات و بخشنامه‌ها و دستورالعملها.
- ۹- امتناع از معرفی دفتریار مورد قبول سازمان ثبت ظرف مدت معقولی که ثبت محل تعیین می نماید.

- ۱۰- عدم قید حقوق دولتی و حق التحریر در دفتر و صدور اسناد تنظیمی.
- ۱۱- ترمرد از اجرای دستورات صادره و خودداری از قبول کفالت دفاتر دیگر در مواردی که از طرف ثبت محل تکلیف می شود.

د - تخلفات ذیل موجب انفصال موقت از شش ماه تا دو سال است:

- ۱- امتناع از پرداخت وجوه عمومی با صدور اخطار لازم و دادن مهلت معقول وسیله

واحد ثبتی یا سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

۲- امتناع از ثبت سند در صورتیکه کتباً دلیل امتناع را به متقاضی تسلیم نکند و یا نوشته فاقد دلیل باشد.

۳- تنظیم سند بر خلاف مقررات و بخشنامه‌ها و دستورالعملها بیش از یکبار.

۴- عدم قید حقوق دولتی و حق التحریر در دفتر و صدور اسناد تنظیمی در صورت تکرار.

۵- دخالت مستقیم یا غیر مستقیم سردفتر منفصل یا معلق در امور دفترخانه برای بار اول و در صورت تکرار متخلف به مجازات مقرر در بنده این ماده محکوم خواهد شد.

۶- عدم مخالفت کفیل دفترخانه از دخالت مستقیم یا غیر مستقیم سردفتر منفصل یا معلق در امور دفترخانه و یا خودداری از اعلام مراتب مذکور به سازمان ثبت اسناد و ثبت محل برای بار اول و در صورت تکرار متخلف به مجازات مقرر در بنده این ماده محکوم خواهد شد.

ه- تخلفات ذیل موجب انفصال دائم می‌شود:

۱- قصور یا تقصیری که منتهی به ثبت سند معارض گردد.

تبصره - در صورت تخلف رضای ذینفع و رفع آثار تعارض از طرف متخلف، دادگاه می‌تواند کیفر او را برحسب اهمیت موضوع به یکی از دو نوع انفصال موقت یا دائم تنزل دهد.

۲- گرفتن وجوهی غیر از آنچه در قوانین و مقررات تجویز گردیده است^۱.

۳- بدهی مالیاتی: علاوه بر موارد مذکور، هرگاه به موجب قوانین و مقررات مالیاتی به سبب سند معاملاتی که در دفتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت می‌شود صاحبان دفاتر به تکالیفی که به عهده آنان گذارده شده عمل ننمایند، به وسیله دادستان انتظامی

۱. ماده ۲۹ آئین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی.

مالیاتی تعقیب خواهند شد. محاکمه و مجازات سردفتر متخلف در دادگاههای بدوی و تجدیدنظر انتظامی سردفتران و دفترباران به عمل خواهد آمد و تابع قوانین و مقررات مربوطه می‌باشد.

دادستان انتظامی مالیاتی، کیفر خواست لازم تنظیم و برای اقدامات بعدی، نسبت به سردفتران تهران به دادسرای انتظامی سردفتران و دفترباران (در مرکز) و درخصوص سردفتران شهرستانها نزد دادگاه بدوی انتظامی سردفتران و دفترباران مستقر در اداره کل ثبت استانها ارسال می‌دارد^۱.

علاوه بر سه مورد یاد شده، برابر ماده ۴۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران هرگاه رئیس قوه قضائیه یا رئیس سازمان ثبت از سوء شهرت یا عدم امانت یا نداشتن صلاحیت علمی یا عملی سردفتر یا دفترباری اطلاع حاصل کند می‌تواند از دادگاه انتظامی رسیدگی به صلاحیت او را بخواهد چنانچه در نتیجه رسیدگی عدم صلاحیت سردفتر یا دفتربار به یکی از جهات مذکور محرز گردد، دادگاه رأی به سلب صلاحیت صادر خواهد کرد.

مطابق تبصره ذیل ماده مذکور، رئیس قوه قضائیه و رئیس سازمان ثبت اگر رفتار و اخلاق سردفتر یا دفترباری را مخالف با نظم و حسن جریان امور دفترخانه تشخیص داد بدون مراجعه به محکمه انتظامی می‌تواند تا شش ماه دستور انفصال صادر نماید.

همچنین برابر ماده ۴۳ قانون دفاتر اسناد رسمی اگر رئیس قوه قضائیه یا رئیس سازمان ثبت پس از شروع به تعقیب سردفتر یا دفتربار، تشخیص دهد تصدی سردفتر یا دفتربار منافی با شئون آنان یا مخالف با حسن جریان امور دفترخانه باشد، می‌تواند تعلیق آنها را از دادگاه تجدید نظر انتظامی بخواهد. دادگاه باید به این مورد فوراً رسیدگی کند و با در نظر گرفتن علل و سوابق امر در صورت اقتضاء حکم تعلیق متخلف را تا خاتمه رسیدگی قطعی تخلف صادر نماید. این حکم غیر قابل شکایت است.

تذکرات:

- ۱- وجوه حاصل از جرائم نقدی به حساب خزانه‌داری کل واریز می‌گردد.
- ۲- هر سردفتر یا دفترباری که دو مرتبه سابقه محکومیت از درجه سه به بالا داشته باشد در صورتی که ظرف سه سال پس از قطعیت حکم سابق مرتکب تخلف دیگری شود دادگاه می‌تواند مجازات او را تا یک درجه بالاتر تشدید نماید.
- ۳- هنگامی که در اثر انفصال موقت یا تعلیق سردفتر، دفتر خانه به وسیله کفیل اداره می‌شود درآمد دفترخانه پس از کسر هزینه بین سردفتر معلق یا منفصل و کفیل بالسویه تقسیم خواهد شد.^۱
- ۴- برابر ماده ۴۶ قانون دفاتر اسناد رسمی مرور زمان نسبت به تعقیب انتظامی و تخلفات سردفتران و دفترباران دو سال از تاریخ وقوع تخلف می‌باشد.
- ۵- صدور ابلاغ اجازه اشتغال مجدد سردفتر یا دفتربار منفصل موکول به تصفیه حساب بدهی‌های مسلم ناشی از شغل او است.^۲
- ۶- برابر ماده ۲۲ قانون دفاتر چنانچه سردفتر یا دفترباری در حین انجام وظیفه مرتکب تخلفاتی بشود که در اثر آن سندی از اعتبار بیفتد یا ضرر و خسارتی متوجه اشخاص شود علاوه بر مجازاتهای مقرر باید از عهده خسارت وارده برآید. دعاوی مربوط به خسارت ناشی از تخلفات سردفتران و دفترباران تابع قوانین و مقررات عمومی خواهد بود.
- ۷- همانطوری که قبلاً شرح داده شد نظارت و بازرسی دفاتر اسناد رسمی به وسیله بازرسان سازمان ثبت اسناد و املاک کشور یا کانون سردفتران یا هیأت‌های مخصوصی که از طرف وزارت دادگستری یا سازمان بازرسی کل کشور تعیین می‌شوند یا نمایندگان وزارت امور اقتصادی و دارایی برای امور مالیاتی به عمل خواهد آمد. سایر مراجع دولتی که به منظور بازرسی امور مربوط به دستگاه خود احتیاج به مراجعه و ملاحظه دفاتر داشته باشند مراجعه آنها باید با اطلاع اداره ثبت محل و حضور بازرس ثبت باشد.^۳

۲. ماده ۴۹ قانون دفاتر اسناد رسمی

۱. ماده ۴۷ قانون دفاتر اسناد رسمی

۳. ماده ۷۳ همان قانون

امام علی بن ابی طالب علیه السلام

قلیلٌ تدوم علیه أرجی من کثیرٍ مملولٍ منه

اندکی که با آن بپایی به از بسیاری که از آن دلگیر آیی

جناب آقای عزیزاده، ریاست معظم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور:

حضور پرشور و آگاهانه سران دفاتر و دفتریاران در انتخابات
کانون، نشانه علاقه‌مندی به اعتلای صنفی و تلاشهای صورت گرفته
در این راه است.



پروشکاه علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی