

# 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

## دفاتر ازدواج و طلاق

دفاتر ازدواج و طلاق واحدهائی هستند که با مجوز و حکم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در نقاطی که مورد نیاز باشد برای ثبت وقایع ازدواج و طلاق و رجوع تأسیس می‌شوند.

هر دفتر ازدواج بوسیله یک نفر سردفتر که از طرف سازمان ثبت منصوب می‌شود اداره می‌گردد. در قانون و مقررات برای هر دفتر ازدواج و طلاق معاون یا دفتریار پیش بینی نشده است ولی سردفتر می‌تواند از منشی و کارمند استفاده نماید، ولیکن مسؤلیت کلیه امور دفترخانه به عهده شخص سردفتر می‌باشد.

سردفتر طلاق از بین سردفتران شاغل که حداقل ۵ سال سابقه داشته باشند و یا افرادی که علاوه بر شرایط مقرر در نظامنامه مربوط به انتخاب سران دفاتر ازدواج و طلاق مصوب ۱۳۷۸/۸/۱۰ دارای ۳۰ سال سن باشند انتخاب خواهد شد.

مطابق قانون ازدواج مصوب سال ۱۳۱۰ و اصلاحی سال ۱۳۱۶ در نقاطی که وزارت عدلیه (دادگستری) معین و اعلام می‌نماید<sup>۱</sup> هر ازدواج و طلاق و رجوع باید در

---

۱. چون اوایل در همه جا دفتر ازدواج دایر نبود، لذا وزارت دادگستری به تدریج در نقاطی تأسیس می‌شد آگهی الزام به ثبت ازدواج می‌کرد ولی اکنون در سراسر ایران ثبت ازدواج و طلاق و رجوع الزامی است.

یکی از دفاتری که برابر نظامنامه‌های وزارت دادگستری تنظیم می‌شود به ثبت برسد و در نقاط مزبور هر مردی که غیر از دفاتر ازدواج و طلاق مبادرت به ازدواج و طلاق و رجوع نماید به یک تا شش ماه حبس تأدیبی محکوم خواهد شد و همین مجازات درباره عاقدی مقرر است که در این نقاط بدون دانستن دفاتر رسمی به اجرای صیغه ازدواج یا طلاق یا ثبت رجوع نماید.

همین مجازات در مورد شوهرانی که پس از بیست روز از وقوع ازدواج یا طلاق و یا رجوع برای ثبت و رسمیت دادن آن در نقاطی که وزارت دادگستری آگهی می‌نماید اقدام ننماید اعمال و محکوم خواهد شد.

توضیح ۱ - بعد از انقلاب اسلامی، شورای نگهبان برابر نظریه شماره  $\frac{۱۴۸۸}{۶۳/۵/۹}$  اعلام نمود: «مجازات متعاقدین و عاقد در عقد ازدواج غیر رسمی مذکور در ماده یک قانون ازدواج و در ازدواج مجدد مذکور در ماده ۱۷ قانون حمایت خانواده شرعی نمی‌باشد.»

توضیح ۲ - حدود دو سال بعد از نظر شورای نگهبان برای جلوگیری از مشکلات و هرج و مرج در امر ثبت ازدواج شورای عالی قضائی برابر مصوبه  $\frac{۱۱۱}{۶۵/۲/۱۴}$  مقرر نمود: «... نظر به این که ازدواج‌های موقت و دائمی که بر خلاف مقررات صورت گرفته باشد غیرقانونی بوده و دفاتر ازدواج و طلاق حق ندارند این قبیل ازدواج‌ها را ثبت نمایند متخلفان برابر مقررات دفاتر اسناد رسمی قابل تعقیب خواهند بود.»

به موجب ماده ۶۴۵ قانون مجازات اسلامی مصوب سال ۱۳۷۰ به منظور حفظ کیان خانواده، ثبت واقعه ازدواج دائم، طلاق و رجوع طبق مقررات الزامی است، چنانچه مردی بدون ثبت در دفاتر رسمی مبادرت به ازدواج دائم، طلاق و رجوع نماید به مجازات حبس تعزیری تا یکسال محکوم می‌گردد.

۱. .... هرگاه مردی با داشتن همسر بدون تحصیل اجازه از دادگاه به ازدواج مبادرت به ازدواج نماید به حبس جنبه‌ای از شش ماه تا یکسال محکوم خواهد شد. همین مجازات مقرر است برای عاقد و سردفتر ازدواج و زن جدید که عالم به ازدواج زن سابق مرد باشند.

## نحوه انتخاب سردفتران ازدواج و طلاق

بعد از انقلاب اسلامی، سازمان ثبت به منظور سر و سامان دادن به نحوه انتخاب سردفتران ازدواج و طلاق و جلوگیری از هرگونه بی‌ترتیبی، برای هر یک از مناطق کشور که نیاز به تأسیس دفتر ازدواج داشت مقرر نمود سالی یکبار از طریق مسابقه و آزمون به شرح زیر اقدام گردد:

۱ - کلیه واحدهای ثبتی سراسر کشور باید نیازهای خود را راجع به دفاتر ازدواج و طلاق دقیقاً بررسی و طی صورتی مراتب را به اداره کل ثبت استان متبوع اعلام دارند. ثبت استانها قبل از پایان فروردین ماه هر سال صورت‌های اعلام شده را جمع‌آوری و جهت اقدام به صورت کلی به (استان ثبت) منعکس نمایند.

۲ - سازمان ثبت پس از وصول گزارش‌های مذکور از طریق انتشار آگهی در روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز (تهران) یا مراکز استانها یا بهر طریق ممکن است از متقاضیان برای ثبت نام و شرکت در آزمون سردفتری ازدواج دعوت بعمل خواهد آورد.

ضمناً برای انتقال سردفتران ازدواج و طلاق از حوزه مربوطه به حوزه یا شهر دیگر، متقاضی باید در امتحان سردفتری شرکت می‌نمود. این روش انتخاب تا یکی دو سال عمل شد اما بعد از آن سردفتر ازدواج و طلاق بوسیله آزمون شفاهی و اختیار و با ترتیبی خاص انتخاب می‌شد تا اینکه با انتصاب جناب آقای محمدرضا علیزاده ریاست محترم (فعلی) سازمان ثبت اسناد و املاک کشور چون برای انتخاب سردفتران ازدواج و طلاق در قانون و مقررات موجود ضوابط و شرایطی پیش‌بینی نشده بود لذا با دستور و نظر ایشان برای اولین بار در تاریخ ثبت «نظامنامه انتخاب سردفتران ازدواج و طلاق» در هشت ماده و چندین تبصره تهیه و در تاریخ ۷۸/۸/۱۰ به تصویب رئیس محترم قوه قضائیه رسید.

به موجب این مصوبه و اصلاحیه بعدی آن اشخاص زیر را می‌توان به سردفتری

ازدواج از طریق آزمون کتبی و مصاحبه حضوری انتخاب نمود:

۱ - دارندگان مدرک کارشناسی یا بالاتر در رشته حقوق، علوم ثبتی، الهیات و معارف اسلامی (گرایش فقه و مبانی حقوق اسلامی)

۲ - دارندگان گواهی سطح دو (اتمام رسائل و مکاسب) با تأیید شورای عالی مدیریت حوزه علمیه قم یا دانشکده الهیات دانشگاه تهران.

۳ - دارندگان گواهی افتاء از مراجع مسلم اهل سنت که به تأیید رئیس قوه قضائیه رسیده باشد.

۴ - روحانیونی که حداقل دارای مدرک تحصیلی کارشناسی (لیسانس) در رشته‌های ادبیات (زبان فارسی و عرب) فقه و اصول، تفسیر، علوم قرآنی، حدیث، الهیات و معارف اسلامی هستند.

تبصره ۱ - رئیس قوه قضائیه هیأتی را جهت بررسی و ارزشیابی مدارک افتاء و اجتهاد متقاضیان سردفتری تعیین خواهد کرد.

تبصره ۲ - سردفتران اسناد رسمی و دفتریاران اول را مادام که در این سمت اشتغال دارند نمی‌توان به عنوان سردفتر ازدواج و طلاق تعیین نمود.

طبق ماده سوم نظامنامه، آزمون کتبی و مصاحبه توسط هیأتی متشکل از اشخاص واجد صلاحیت به پیشنهاد رئیس سازمان ثبت و تأیید رئیس قوه قضائیه بعمل خواهد آمد.

مواد امتحانی عبارت است از: ادبیات فارسی، عربی، متون فقهی، مقررات مربوط به ازدواج و طلاق، حقوق مدنی، احکام شرعی و اطلاعات عمومی<sup>۱</sup>. ضمناً سؤالات مربوط به متون فقه متقاضیان سنی مذهب از کتب فقهی آنان استخراج خواهد شد.<sup>۲</sup>

روحانیونی که حداقل دارای مدرک اجتهاد هستند در صورت ثبت نام در موعد مقرر

و تأیید مدرک آنان توسط هیأت از شرکت در امتحان کتبی معاف و صرفاً توسط هیأت اختیار مذکور در ماده سوم نظامنامه از آنان اختیار به عمل می‌آید.<sup>۱</sup>

### شرایط سردفتری ازدواج و طلاق

۱ - تدین به دین مبین اسلام. ۲ - اعتقاد و تعهد به نظام جمهوری اسلامی ایران و اصل ولایت فقیه و قانون اساسی. ۳ - ملزم به احکام شرعی. ۴ - دارای حداقل ۲۵ سال شمسی. ۵ - حسن شهرت. ۶ - تأهل. ۷ - توانائی انجام کار. ۸ - داشتن کارت پایان خدمت یا معافیت دائم از خدمت نظام وظیفه عمومی. اقلیتهای دینی شناخته شده باید متدین به مذهب خود باشند.<sup>۲</sup>

### مقدمات و شروع به کار سردفتر ازدواج

۱ - کسانی که به سردفتری ازدواج انتخاب می‌شوند مکلفند حداقل ظرف مدت سه ماه از تاریخ دریافت ابلاغ نسبت به تأسیس دفترخانه اقدام نمایند و الا ابلاغ آنان کان لم یکن تلقی خواهد شد. ۲ - مهر و تابلو دفاتر ازدواج و طلاق باید طبق نمونه تصویبی سازمان ثبت باشد. سردفتران حق دخل و تصرف در آن را ندارند و باید در کلیه اوراق شماره و محل دفترخانه و نام و مشخصات کامل سردفتر چاپ شود.<sup>۳</sup> ۳ - اقدامات تبلیغاتی از قبیل انتشار آگهی و چاپ کارت‌های تبلیغی و غیره و همچنین دایر کردن اطاق عقد مخالف شوون سردفتری بوده و به کلی ممنوع است.

۱. تبصره سه ذیل همان ماده.

۲. ماده چهارم نظامنامه دفاتر ازدواج و طلاق مصوب ۷۸/۸/۱۷.

۳. بند ۱۴۶ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهرماه ۱۳۶۵.

۴ - دفاتر ثبت ازدواج و طلاق نیز مانند دفاتر اسناد رسمی باید مجلد باشد و کلیه صفحات آن به امضای دادستان یا نماینده او رسیده و مهر گردد و در ظهر صفحه اول و آخر تعداد کلی صفحات با تمام حروف قید و از طرف دادستان یا نماینده وی امضاء و مهر شود.<sup>۱</sup>

۵ - به موجب ماده ۲ قانون ازدواج مصوب ۱۳۱۰ ثبت واقعه ازدواج و طلاق از پرداخت حق الثبت معاف است و چون دولت برای ثبت وقایع ازدواج و طلاق حق الثبت نخواهد گرفت. لذا به اقرارنامه‌های وصول مهریه هم حق ثبت به مأخذ مقرر در سند موردی ندارد.<sup>۲</sup>

در موردی که اموال غیر منقول مهر قرار داده می‌شود برای اینکه سند ازدواج نسبت به ملک هم رسمیت حاصل نماید بایستی سند ازدواج در یکی از دفاتر اسناد رسمی حوزه مربوطه به ثبت برسد. البته حق الثبت قانونی ملک برای ثبت در دفتر اسناد رسمی اخذ خواهد شد.<sup>۳</sup>

### تعرفه حق التحریر قانونی دفاتر ازدواج و طلاق

تعرفه مصوب حق التحریر دفاتر ازدواج و طلاق که فعلاً قابل وصول است به شرح زیر می‌باشد:

الف - ازدواج

- ۱ - در صورتی که میزان مهریه تا پنج میلیون ریال باشد ۵۰/۰۰۰ ریال
- ۲ - از مبلغ پنج میلیون و یک ریال تا مبلغ پانزده میلیون ریال ۸۰/۰۰۰ ریال
- ۳ - از مبلغ پانزده میلیون و یک ریال تا سی میلیون ریال ۱۰۰/۰۰۰ ریال

۱. ماده اول نظامنامه دفتر ثبت ازدواج و طلاق مصوب مهرماه ۱۳۱۰ با اصلاحات بعدی آن.  
 ۲. بند ۱۱۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهر ماه ۱۳۶۵.  
 ۳. بند ۴ از قسمت «د» آئین نامه متحد الشکل شدن ثبت ازدواج و طلاق مصوب ۱۳۱۱.



۴- از مبلغ سی میلیون و یک ریال به بالا ۱۵۰/۰۰۰ ریال

ب- طلاق

برای تنظیم و ثبت واقعه طلاق ۱۰۰/۰۰۰ ریال

یادآوری ۱- علاوه بر حق التحریر مبلغ ۲۰۰۰ ریال بابت بهای اعلامیه ازدواج و مبلغ ۲۰/۰۰۰ ریال بابت بهای اعلامیه طلاق باید قبلاً بوسیله مراجع به حساب ثبت احوال در بانک ملی ایران پرداخت و فیش مربوطه به دفتر ازدواج و طلاق تحویل گردد. ضمناً برای هر مجلد سند ازدواج مبلغ ۱۲۰۰ ریال و برای هر مجلد سند طلاق مبلغ ۶۰۰ ریال در دفترخانه وصول می‌شود.

یادآوری ۲- سردفتران ازدواج و طلاق مکلفند: الف- تعرفه حق التحریر را در محل دفترخانه به نحوی که در معرض دیدار باب رجوع باشد نصب نمایند. ب- علاوه بر صدور و تسلیم آن در برابر اخذ رسید به دهنده وجه، مبلغ دریافتی را در ظهر قباله نیز قید و امضاء نمایند.

### تخلفات سردفتران و دفتریاران ازدواج و طلاق

مرجع بازرسی و رسیدگی مقدماتی نسبت به تخلفات و شکایات و اصل از سردفتران ازدواج و طلاق به ترتیب بازرسی سازمان ثبت و ادارات کل ثبت استانها و واحدهای ثبتی تابعه و اداره کل امور اسناد و سردفتران است و دادرسی انتظامی آنان در دادگاه بدوی انتظامی و تجدید رسیدگی آن در دادگاه تجدید نظری که به تخلفات سردفتران و دفتریاران اسناد رسمی رسیدگی می‌نماید بعمل می‌آید.<sup>۱</sup>

وظایف دادستانی را دادستان دادگاههای نامبرده انجام می‌دهد، بعلاوه طرز تعقیب

۱. ماده یک آئین نامه تخلفات سردفتران ازدواج و طلاق مصوب ۱۳۲۰.

سردفتران ازدواج و طلاق همان است که در قانون و آئین نامه دفاتر اسناد رسمی مقرر شده درباره سردفتران ازدواج و طلاق نیز رعایت می‌شود.

### مجازات‌های انتظامی

مجازات انتظامی تخلف سردفتران ازدواج و طلاق که پیش بینی شده به قرار زیر است:

۱ - توبیخ زبانی ۲ - توبیخ کتبی ۳ - کیفر نقدی از یکصد هزار ریال تا یک میلیون ریال ۴ - انفصال موقت از رو ماه تا یک سال. ۵ - انفصال دائم از شغل سردفتری ازدواج یا طلاق یا هر دوی آنها وراثی دادگاه بدوی نسبت به سردفتر در بندهای ۴ و ۵ قابل تجدید نظر و تکرار موجب تشدید است.<sup>۱</sup>

در ضمن رسیدگی به تخلف سردفتران ازدواج و طلاق، دادگاه می‌تواند به صلاحیت علمی و عملی و اخلاقی سردفتر مراجع به امور ازدواج و طلاق رسیدگی نموده و رأی شایسته را صادر نماید.<sup>۲</sup>

در صورتی که تخلف جنبه کیفری داشته باشد رسیدگی انتظامی موکول به حصول نتیجه قطعی رسیدگی کیفری است و چنانچه سردفتر در دادگاهی که مرجع رسیدگی کیفری است برائت حاصل نمود در دادگاه انتظامی به تخلف وی رسیدگی می‌شود.<sup>۳</sup>

۲. ماده ۴ همان آئین نامه.

۱. ماده ۳ همان آئین نامه.

۳. ماده ۵ همان آئین نامه.

امام علی بن ابی طالب علیه السلام

رُبَّ قَوْلٍ أَنْفَذَ مِنْ صَوْلٍ

بسا سخن که از جمله کارگتر بود.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی



پروشکاه علوم انسانی و مطالعات فرہنگی  
پرتال جامع علوم انسانی