

## محدود کردن اختیار مالکین در صورت جلسات تفکیکی

محمد عظیمیان<sup>۱</sup>

چکیده:

در طول بیش از یک‌ساله که از تاریخ تصویب و ابلاغ دستورالعمل نحوه صدور سند مالکیت جدید می‌گذرد، تحولی اساسی در صدور اسناد مالکیت و طبعاً برخی از مقدمات آن از جمله صدور صورت جلسه تفکیکی روی داده و ضمناً بر تردید مجریان نسبت به چگونگی اجرای تبصره ماده ۲ دستورالعمل افزوده است. براساس دیدگاه غالب مجریان، مالکین املاک مشاعی در صورتی که قصد تفکیک ملک مشترک را داشته باشند، می‌باید پس از جری تشریفات قانونی و صدور صورت جلسه تفکیکی به یکی از دفاتر اسناد رسمی مراجعه و صرفاً نسبت به تنظیم تقسیم‌نامه اقدام نمایند؛ دیدگاهی که به دلیل عدم برخورداری از پشتوانه قانونی و به لحاظ مغایرت با اصول حقوقی و قواعد و مقررات و همچنین نقض حقوق مالکانه اشخاص، قابل انتقاد است. بررسی و نقد این نظریه، اختیار مالکین در تنظیم تقسیم‌نامه، حق عدول از قصد تنظیم تقسیم‌نامه، اجازه انتقال قطعات تفکیکی و صحت اقدام سردفتر در تنظیم اسناد انتقال را نتیجه می‌دهد.

**واژگان کلیدی:** صورت مجلس تفکیکی، سند مالکیت، مال غیرمنقول، تقسیم‌نامه.

۱. سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۶۴۸ تهران، عضو کمیسیون حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران و هیئت تحریریه ماهنامه «کانون».

## مقدمه

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در اجرای تکلیف قانونی مقرر در بند «ب» ماده ۱۳ قانون بودجه سال ۱۳۸۹ کل کشور، مبادرت به تصویب و ابلاغ «دستورالعمل نحوه صدور سند مالکیت جدید» مشتمل بر یک مقدمه و ۱۷ ماده و ۱۱ تبصره نمود که مطابق آن از تاریخ هفدهم خردادماه یکهزار و سیصد و هشتاد و نه، صدور اسناد مالکیت جدید تک‌برگ، در کلیه واحدهای ثبتی، الزامی گردیده است.

ارتقای ضریب امنیت و تکمیل بانک جامع اطلاعات املاک و کاداستر، پیشگیری از جعل و ایراد خدشه به اسناد مالکیت صادره، ارائه خدمت بهینه توأم با سرعت، دقت و کیفیت به شهروندان از جمله مواردی است که در مقدمه دستورالعمل به‌عنوان دلایل توجیه‌کننده، باعث تغییر رویکرد متولیان حوزه صدور اسناد مالکیت گردیده است. اقدامی که انصافاً در مدت عمر کوتاه خود، به‌ویژه در بحث بالا بردن ضریب امنیتی و جلوگیری از جعل اسناد، تأثیر به‌سزایی به‌جای گذاشته است. اما ضمن تذکر نکات مثبت دستورالعمل، نقایص آن را که بعضاً ناشی از نوپایی طرح و نادیده‌شدن پاره‌ای موارد به‌ویژه مسائل مستحدث بوده و بعضاً ناشی از عدم اجرای صحیح دستورالعمل یا برداشت ناصواب از برخی مواد آن توسط مجریان می‌باشد، نمی‌توان نادیده گرفت.<sup>۱</sup>

کیفیت صدور صورت‌جلسه تفکیکی نسبت به املاکی که دارای بیش از یک مالک بوده و چگونگی ارجاع مالکین به دفاتر اسناد رسمی جهت تنظیم سند رسمی انتقال یا تقسیم‌نامه، از جمله مواردی است که در طول یکسال گذشته در دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت اسناد و املاک با چالش مواجه بوده است که در این مقاله، سعی گردیده مورد نقد و بررسی قرار گیرد.<sup>۲</sup>

۱. از جمله نقایص آشکار دستورالعمل، می‌توان به عدم تعیین جایگاه دو عمل حقوقی مهم «فسخ» و «اقاله» در معاملات ناظر به املاک دارای اسناد تک‌برگی اشاره نمود.
۲. موضوع این تحقیق صرفاً بررسی تبصره ماده ۲ دستورالعمل «نحوه صدور سند مالکیت جدید» می‌باشد و سایر مباحث، از آن، خروج موضوعی دارند.

### الف - ماهیت صورتمجلس تفکیکی

تفکیک در لغت به معنی جدا کردن است. در اصطلاح ثبتی، تقسیم قطعه زمینی به قطعات است. (جعفری نگرودی، ۱۳۶۳، ص. ۱۷۳) تفکیک، عملی است اداری که با تقاضای مالک یا مالکین، توسط اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک نسبت به املاک مشاع و غیرمشاع انجام پذیرفته و در نتیجه ملک به چند قطعه با مشخصات معین، تبدیل می‌گردد.

معمولاً عمل تفکیک املاک (اعیان) با اخذ پایان کار از شهرداری توسط مالکین و پیوست تصویر مصدق آن به تقاضای دفاتر اسناد رسمی مبنی بر تفکیک و تحویل به ادارات ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک آغاز می‌شود. روش تفکیک عرصه به این شرح است که ابتدا متقاضی تفکیک با مراجعه به شهرداری منطقه، تقاضای نقشه تفکیکی نموده و شهرداری نیز با رعایت ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها،<sup>۱</sup> نقشه مزبور را به متقاضی تسلیم و نسخه دیگر آن را به اداره ثبت محل ارسال می‌دارد. آن‌گاه متقاضی به دفترخانه اسناد رسمی مراجعه و تقاضای استعلام از اداره ثبت برای تفکیک پلاک ثبتی خود (که البته هیچ‌گونه مبنای قانونی و منطق حقوقی برای آن قابل تصور نیست) می‌نماید.

با دریافت استعلام و تحویل آن به اداره ثبت توسط متقاضی به انضمام تقاضای کتبی وی، رئیس واحد ثبتی بدو موضوع را به متصدی دفتر املاک ارجاع می‌دهد تا مالکیت متقاضی گواهی شود. با گواهی مسئول دفتر بازداشتی مبنی بر عدم بازداشت ملک، رئیس واحد ثبتی به نماینده ثبت و نقشه‌بردار ثبتی مأموریت می‌دهد تا از محل، بازدید به عمل آورند. نقشه‌بردار ثبتی، در صورتی که مغایرتی بین نقشه شهرداری و سند مالکیت مشاهده ننماید، ضمن ترسیم نقشه ثبتی، گواهی عدم تجاوز ملک به مجاورین، شوارع و معابر را صادر می‌نماید. البته، نماینده ثبت، مبادرت به تنظیم صورتمجلس تفکیکی عرصه نموده،

۱. قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مصوب ۱۳۹۰/۲/۷ مجلس شورای اسلامی ضمن تأکید بر رعایت نقشه تسلیمی مالک به شهرداری و تأیید آن جهت تفکیک یا افراز اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها، هرگونه تخلف از موضوع قانون را جرم تلقی نموده است.

پس از امضای صورت جلسه توسط نماینده ثبت، نقشه بردار و حاضرین، رئیس اداره ثبت یا معاون وی، ضمن دستور اخذ هزینه تفکیکی مبادرت به امضای صورت جلسه تفکیکی نموده و نسخه‌ای از آن را به دفترخانه ذی ربط ارسال می‌دارند. (فدوی، ۱۳۹۰، ص. ۷۸)

تفکیک عرصه و اعیان (مجموعه آپارتمانی) از نظام مشابه و واحدی تبعیت می‌کند. به جز این که در تفکیک اعیان، گواهی پایان کار صادره از جانب شهرداری الزامی است. در هر دو حالت، پس از طی مراحل موصوف، بدون هیچ گونه تغییری در مالکیت اشخاص، قطعه بندی عرصه (در زمین‌ها) و جداسازی اعیان (در مجموعه آپارتمانی) در ورقه‌ای تنظیم می‌گردد که عنوان «صورت مجلس تفکیکی» را دارد. پس، بنا بر این، صورت مجلس تفکیکی، نوشته رسمی است که بنا به تقاضای مالک یا مالکین و استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک، مطابق مقررات، توسط مأمورین ذی صلاح تنظیم می‌شود، با قید این که بدون هرگونه تغییری در مالکیت متقاضی یا متقاضیان (مالک) صرفاً مبین محدوده اجزای جدا شده، خواهد بود. (جعفری نگرودی، ۱۳۸۲، ص. ۱۷۳)

#### ب - تعهد اشخاص ذیل صورت جلسه تفکیکی

گاهی صورتمجلس تفکیکی بدون تحمیل قید و شرط خاصی بر مالک یا مالکین و با رعایت مواد ۱۵۴ ق.ث. و ۱۰۱ قانون شهرداری و ۱۰۴ آیین نامه قانون ثبت و بندهای ۳۶۳ تا ۳۸۳ و کد ۶۷۱ (دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها) مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، تنظیم می‌گردد که در این صورت، مالکین می‌توانند:

الف - با مراجعه به اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک درخواست صدور سند مالکیت مشاعی نسبت به هر یک از قطعات تفکیکی نمایند.

۱. «تفکیک اگر در رابطه بین دو شخص واقع شود همان افراز است و عقدی از عقود است و تعریف ماده ۱۸۳ قانون مدنی بر آن منطبق است، به شرط این که افراز به تراضی به عمل آید. اضافه می‌کنم که افراز به تراضی عقد است لکن معامله نیست زیرا مبادله دو مال نشده تا معامله باشد... و در آخر از نظر ما بیان ماهیت حقوقی تفکیک به طوری که شامل افراز ملک مشاع بین دو یا چند نفر هم بشود چنین است: تفکیک عبارت است از احداث چند محدوده در یک محدوده خواه آن یک محدوده بین چند نفر مشاع باشد خواه مشاع نباشد».

ب - نسبت به انتقال هر یک از قطعات تفکیکی به نام ثالث یا احدی از مالکین اقدام نمایند.

ج - با حضور در یکی از دفاتر اسناد رسمی، مبادرت به تنظیم تقسیم‌نامه نمایند. در حالت دوم، مالکین، صدور صورتمجلس تفکیکی را برای تنظیم تقسیم‌نامه از اداره ثبت اسناد و املاک محل درخواست می‌نمایند. در این صورت، درخواست متقاضی، تعهد به تنظیم تقسیم‌نامه تلقی و بنابراین، ادارات ثبت اسناد و املاک وفق تبصره ماده ۲ دستورالعمل نحوه صدور سند مالکیت جدید،<sup>۱</sup> صورت‌جلسه تفکیکی را صرفاً جهت تنظیم تقسیم‌نامه، به دفاتر اسناد رسمی ارسال می‌نمایند. دفاتر اسناد رسمی نیز به لحاظ رسمی بودن صورت‌جلسه تفکیکی و اعتبار تمام مفاد و مندرجات آن، شرط تعهد مالکین یا توافق اداره ثبت به تنظیم تقسیم‌نامه را دلیل کافی بر محدودیت مالکین به انتقال قطعات تفکیکی دانسته و لذا از تنظیم سندی به جز تقسیم‌نامه، خودداری می‌نمایند.

به نظر می‌آید این‌گونه اقدام ناشی از برداشت ناصحیح از تبصره ماده ۲ دستورالعمل نحوه صدور سند مالکیت جدید و به دلایل ذیل قابل انتقاد است:

۱ - ایجاد هرگونه حق و تکلیف و تبعاً محدودیت در اعمال حقوقی اشخاص، از اختصاصات قانون‌گذار است و محرومیت مالکین دارنده صورت‌جلسه تفکیکی از انتقال قطعات تفکیک‌شده و اجبار مشارالیه‌هم به تنظیم تقسیم‌نامه، فاقد مبنای قانونی است.

۲ - عبارت «قصد تنظیم تقسیم‌نامه رسمی» در تبصره ماده ۲ دستورالعمل، مبین اختیار مالکین در تنظیم تقسیم‌نامه است، نه اجبار آنان. چرا که مطابق منطوق صدر تبصره، «چنانچه مالک بیش از یک نفر باشد و قصد تنظیم تقسیم‌نامه رسمی داشته باشد...» تنظیم تقسیم‌نامه الزامی است و وفق مفهوم مخالف آن چنانچه مالکین متعدد قصد تنظیم

۱. تبصره ماده ۲ دستورالعمل یاد شده: چنانچه مالک بیش از یک نفر باشد و قصد تنظیم تقسیم‌نامه داشته باشد پس از انعکاس مفاد صورت‌جلسه تفکیکی در قسمت ملاحظات سند دفترچه‌ای، مراتب جهت تنظیم تقسیم‌نامه به دفترخانه ارسال خواهد شد. سردفتر مکلف است پس از تنظیم تقسیم‌نامه ضمن درج موضوع در سند، درخواست متقاضی را همراه با تقسیم‌نامه و لاشه سند و فیش واریز بها سند جدید به واحد مربوط ارسال نماید.

تقسیم‌نامه نداشته باشند، ضرورتی به تنظیم تقسیم‌نامه نبوده و اجابت خواسته مالکین الزامی است.

۳ - قصد تنظیم تقسیم‌نامه، قابل عدول است. در فقه و حقوق، «قصد» به اراده و اختیار شخص در گزینش و یا تعهد در انجام کاری گفته می‌شود؛<sup>۱</sup> (جعفری‌نگرودی، ۱۳۸۱، ص. ۲۹۳۳) «قصد» موضوع تبصره را نباید با قصد و رضای طرفین که جوهر اصلی معاملات می‌باشد و از آن به قصد انشا تعبیر می‌گردد و در عقود و ایقاعات، علت اعتباری برای ایجاد اثر حقوقی است، اشتباه نمود. زیرا قصد تنظیم تقسیم‌نامه، اعلام اراده مالکین به اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک، مبنی بر تفکیک ملک جهت تنظیم تقسیم‌نامه است که به لحاظ اداری بودن اقدام اداره ثبت، (عقد و ایقاع نبودن تنظیم صورت جلسه تفکیکی) اساساً عدول از قصد [ در این معنا و اینجا ] با موازین قانونی مبیانته ندارد.

۴ - شرط توافق مالکین مبنی بر تنظیم تقسیم‌نامه، شرط ضمن عقد نیست. مطابق ماده ۲۳۴ ق.م. شروط صحیح بر سه قسم؛ ۱ - شرط صفت، ۲ - شرط نتیجه و ۳ - شرط فعل، اثباتاً و نفیاً تقسیم گردیده که اگر شرط موردنظر ضمن عقدی از عقود مورد توافق قرار می‌گرفت به عنوان شرط فعل، لازم‌الاتباع می‌بود ولی به دلیل عدم شرط آن ضمن عقد، الزام مالکین به رعایت این چنین تعهدی به استناد مبحث شروط قانون مدنی، موجه به نظر نمی‌رسد.

۵ - تعهد احتمالی مالک، مصداق شرط ابتدایی است. اگر مالکین قبل از تقدیم درخواست جهت صدور صورت جلسه تفکیکی، ملزم به سپردن تعهد در قبال اداره ثبت اسناد و املاک محل گردیده که پس از اخذ صورت مجلس صرفاً برای تنظیم تقسیم‌نامه به یکی از دفاتر اسناد رسمی (یا دفتر متقاضی تفکیک) مراجعه نمایند، آیا این تعهد الزام‌آور است؟ ضمانت اجرای نقض این تعهد چیست؟

صرف نظر از مغایر بودن هر نوع عهدشکنی با قواعد عمومی قراردادها و تأکید بر حفظ و نگهداری شرط ابتدایی به‌ویژه در حالتی که مشروط‌علیه به وجه ملزومی، متعهد به اجرای

۱. اراده را در رابطه با متعلق آن، قصد گویند. صرف نظر از متعلق، اراده نامیده می‌شود.

شرط گردیده است، مطابق اجماع فقهای امامیه و نظریه شورای نگهبان، شرط ابتدایی لازم‌الوفای نیست (محقق داماد، ۱۳۸۸، ص. ۷۰) و اگر بتوان توافق مالک را در تنظیم تقسیم‌نامه، به‌عنوان تعهد ابتدایی قلمداد نمود، این چنین تعهدی فاقد جنبه الزام‌آور است. بنابراین، انصراف مالکین از تنظیم تقسیم‌نامه و واگذاری قطعات تفکیکی در قالب هر یک از عقود ناقله یا اخذ سند مالکیت مشاعی، نمی‌تواند برای آنان، اقدامی مسئولیت‌زا شمرده شود.<sup>۱</sup>

(عظیمیان، ۱۳۸۹، ص. ۲۵)

### ج - حکم اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی بدون رعایت قید مندرج در صورت جلسه تفکیکی.

مطابق مباحث قبلی ممکن است مالکین در بدو امر نظر به تنظیم تقسیم‌نامه داشته و با اعلام قصد آنان، صورت جلسه تفکیکی با قید «صرفاً جهت تنظیم تقسیم‌نامه» به دفتر اسناد رسمی ارسال گردد. در این حالت، از یک طرف، صورت جلسه تفکیکی که توسط مأمور رسمی صلاحیت‌دار، در حدود صلاحیت او و با رعایت موازین قانونی تهیه گردیده است، وفق ماده ۱۲۸۷ ق.م.، رسمی و قابل ترتیب اثر است و از طرف دیگر، ثبت سند انتقال هر یک از قطعات تفکیکی مخالفتی با قوانین و مقررات موضوعه، نظم عمومی و اخلاق حسنه ندارد، پس تکلیف سردفتر چیست؟

وفق ماده ۱۹۰ ق.م.، برای صحت هر معامله شرایط ذیل اساسی است: ۱ - قصد طرفین و رضای آن‌ها ۲ - اهلیت طرفین ۳ - موضوع معین که مورد معامله است ۴ - مشروعیت جهت معامله و مطابق ماده ۳۰ ق.د.ا.ر.ک.: «سردفتران و دفتریاران موظف‌اند نسبت به تنظیم و ثبت اسناد مراجعین اقدام نمایند مگر آن که مفاد و مدلول سند، مخالف با قوانین و مقررات موضوعه و نظم عمومی یا اخلاق حسنه باشد که در این صورت باید علت امتناع را کتباً به تقاضاکننده اعلام نمایند».

با احراز شرایط اساسی صحت معامله، بدون تردید، معاملات قطعات تفکیکی از حقوق قانونی مالکین و وجود قید «صرفاً جهت تنظیم تقسیم‌نامه» نمی‌تواند خدشه‌ای به اعتبار این گونه اسناد وارد کند.

۱. برای اطلاع بیشتر از جایگاه تعهد ابتدایی، ر.ک.: عظیمیان، محمد، مقاله تنظیم اسناد تعهد به بیع در دفاتر اسناد رسمی، ماهنامه کانون، دی‌ماه ۱۳۸۹، ش. ۱۱۲، ص. ۲۵.

**د - آیا سردفتر مجاز است از تنظیم سند انتقال قطعات تفکیکی به استناد صورتجلساتی که مقید به قید «جهت تنظیم تقسیم‌نامه» گردیده است، خودداری نماید؟**

پاسخ این سؤال منصوصاً در ماده ۳۰ ق.د.ا.ر.ک، مورد حقوق حکم قانون گذار قرار گرفته است. مطابق این ماده قانونی، اصل بر تنظیم و ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی است مگر این که مفاد و مدلول سند، مخالف قوانین و مقررات موضوعه، نظم عمومی یا اخلاق حسنه باشد. در مانحن فیه، مالکین قطعات تفکیکی وفق ماده ۳۰ ق.م.، حق همه‌گونه تصرف و انتفاع نسبت به مایملک خود دارند و انتقال قطعات تفکیکی از بدیهی‌ترین حقوق مالکان و تنظیم اسناد انتقال این‌گونه حقوق از تکالیف دفاتر اسناد رسمی است. به‌ویژه این که متن دستورالعمل کاملاً مطابق عمومات قانون تنظیم گردیده و نادیده گرفتن قید مندرج در صورت جلسه تفکیکی، ارتباطی به نقض مفاد دستورالعمل ندارد. بنابراین؛ اولاً؛ به لحاظ تطابق خواسته متقاضی با موازین قانونی، سردفتر نمی‌تواند از تنظیم سند مربوطه استنکاف نماید.

ثانیاً؛ در صورت مغایر دانستن درخواست مالکین با دستورالعمل، می‌باید علت امتناع خود را مدلل به تقاضاکننده اعلام نماید.

**ه - آیا بی‌اعتنایی سردفتر به قید مندرج در صورت جلسه تفکیکی، تخلف انتظامی است؟**

تخلفات انتظامی سردفتران و دفتریاران و مجازات‌های مربوط به آن به تجویز مواد ۳۸ و ۴۰ ق.د.ا.ر.ک، طی پنج بند و شامل ۳۲ ردیف در ماده ۲۹ آیین‌نامه اصلاحی قانون مصوب ۱۳۶۰/۱۱/۲۷ تعیین گردیده است که عنصر قانونی تخلفات انتسابی را تشکیل می‌دهد. با عنایت به تقسیم جرایم از حیث شدت و ضعف مجازات به «جنایت»، «جنحه» و «خلاف»<sup>۱</sup> در ماده ۷ قانون مجازات عمومی سال ۱۳۵۲ و تصریح قانون گذار به این نکته که «خلاف» نیز از انواع جرایم می‌باشد، اصول حاکم بر سیاست کیفری از جمله «اصل

۱. در حال حاضر مطابق ماده ۱۲ قانون مجازات اسلامی، مجازات‌ها به پنج نوع، تقسیم شده‌اند: ۱ - حدود ۲ - قصاص ۳ - دیات ۴ - تعزیرات ۵ - مجازات‌های بازدارنده.



قانونی بودن جرایم و مجازات‌ها»، «اصل تفسیر مضیق قوانین کیفری»، «اصل تفسیر به نفع متهم» و «اصل عطف به ماسبق نشدن قوانین جزایی» در مورد تخلفات سردفتران و دفتریاران اعمال می‌گردد. با این مقدمه، می‌باید ردیف هشتم از بند «ج» ماده ۲۹ آیین‌نامه<sup>۱</sup> و در مواردی، ردیف سوم از بند «د» را مصداق عنصر قانونی تخلف انتسابی به سردفتر قلمداد کرد؛ با این تذکر که شرط اصلی تحقق تخلف، تنظیم سند برخلاف مقررات و بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌ها است. در حالی که در مانحن‌فیه، تنظیم سند انتقال قطعات تفکیکی، اقدامی مغایر دستورالعمل نحوه صدور سند مالکیت جدید نیست بلکه عدم توجه به قید مندرج در صورت‌جلسه تفکیکی است که به دلیل فقد عنصر قانونی، قابلیت تعقیب انتظامی ندارد.

ضمناً متذکر می‌گردد در خصوص امتناع از ثبت سند، هر چند دلیل امتناع، کتباً به متقاضی اعلام شده باشد ولی موضوع از مسایل نظری نبوده و واقعاً باید سند تنظیم می‌شده که طبق قسمت ششم از بند «ب» ماده ۲۹ آیین‌نامه یاد شده، تخلف انتظامی است که سردفتران اسناد رسمی می‌باید در مواجهه با این وضعیت به نحوی عمل کنند که مورد مؤاخذه مقامات ذیصلاح قرار نگیرند.<sup>۲</sup>

البته گروهی از حقوق‌دانان با توجه به امری بودن قواعد قانون ثبت و ارتباط تنگاتنگ آن با نظم عمومی، هرگونه توافق اشخاص برخلاف مندرجات صورت‌جلسه تفکیکی را معتبر ندانسته و دلیل اقدام سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در صدور دستورالعمل متنازع‌فیه را جلوگیری از اختلافات متعدد مالکین املاک مشاع در کیفیت نگهداری سند مالکیت (که معمولاً یک جلد می‌باشد) و رعایت حقوق خریداران قطعات تفکیکی که معمولاً از اختلاف مالکین متضرر می‌گردند، ذکر نموده‌اند که جای تأمل دارد.

۱. تنظیم سند برخلاف مقررات و بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌ها.

۲. امتناع از ثبت واقعه ازدواج و طلاق و ثبت سند هرچند دلیل امتناع کتباً به متقاضی اعلام شده باشد ولی موضوع از مسائل نظری نبوده و واقعاً باید سند تنظیم می‌شده.

## منابع:

۱. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، حقوق ثبت، ج. اول، گنج دانش، تهران، ۱۳۸۲، ص. ۱۷۳.
۲. عظیمیان، محمد، مقاله تنظیم اسناد تعهد به بیع در دفاتر اسناد رسمی، ماهنامه «کانون»، دی ماه، ۱۳۸۹، ش. ۱۱۲، ص. ۲۵.
۳. فدوی، سلیمان، ضرورت مطالعات افتراقی در حقوق ثبت، ماهنامه «کانون»، کانون سردفتران و دفتریاران، اردیبهشت ماه ۱۳۹۰، ش. ۱۱۶، ص. ۷۸.
۴. محقق داماد، سیدمصطفی، نظریه عمومی شروط و التزامات در حقوق اسلامی، مرکز نشر علوم اسلامی، چ. اول، ۱۳۸۸، ص. ۷۰.

