

## نحوه تنظیم سند صداق غیر منقول\*

عباس سعیدی



\*. این مقاله نخستین بار در شماره پنجم ماهنامه کانون به چاپ سپرده شد و به سبب پی‌گیری‌های خوانندگان ارجمند از برخی مقالات مندرج در آن ماهنامه و مقدور نبودن امکان چاپ مجدد آن، در این شماره مجدداً تقدیم علاقه‌مندان می‌گردد.



پروشکاه علوم انسانی و مطالعات فرہنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

یکی از هدف‌های نشریه کانون سردفتران و دفتریاران، تلاش برای بالا بردن سطح دانش و آگاهی‌های سردفتران و دفتریاران و رفع مشکلات و موانع شغلی آنان و ایجاد عرف واحد در طرز اعمال قوانین و مقررات به ویژه ایجاد هماهنگی در تنظیم اسناد است. به لحاظ تنوع و گوناگونی اسناد و دامنه وسیع و حساس استفاده از آن‌ها در موقعیت کنونی جا دارد در هر شماره نمونه‌ای از اسناد در نشریه درج گردد تا اولاً به هدف‌های بیان شده جامه عمل ببوشانیم و ثانیاً خواست همکاران سراسر کشور را اجابت کرده باشیم.

اصولاً شیوه‌ای که در تنظیم اسناد جاری است، حاصل اندیشه‌ها و تجارب گذشتگان و مبتنی بر شناخت و تحلیلاتی است که از اعلام اراده متعاقدين متبادر شده و به تحریر درآمده است. و اساسی ترین شکل آن بیان مفاهیم متعارف موضوع است با صور گوناگون و با درک معانی الفاظ که قانوناً محمول است بر معانی عرفیه آن. از آنجا که اغلب اسناد در نزد سردفتران استنباطی است، عرف و عادت و فن سند نویسی غالباً به صورت اخباری و تفصیلی است که هر روز تکرار می‌گردد، ولی برخی از اسناد فاقد توصیف استنباطی و عاری از هرگونه فرم بندی است. به این معنا که به همان نحو که هستند، تنظیم می‌گردند. برای مثال سند صداق غیر منقول از جمله اسنادی است که فارغ از توصیف و تفصیل است و در ماده ۴ آیین نامه «متحدالشکل شدن ثبت ازدواج و طلاق مصوب مرداد ۱۳۱۱

با اصلاحات بعدی» و بند ۱۵۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر مهر ماه ۱۳۶۵ تکالیف سران دفاتر رسمی و ازدواج در خصوص تنظیم آن معلوم و مشخص شده است تا منجر به تنظیم اسناد سلیقه‌ای و متعدد نگردد. متأسفانه در کتاب نمونه اسناد تألیف آقای حجتی اشرفی (ص ۴۱۷) نمونه نادرستی از این نوع سند ارائه گردیده که مخالف صریح با مقررات فوق الذکر است و نیاز به اصلاح و بازنگری دارد.

در این شماره نمونه‌ای از سند صدق غیر منقول را انتخاب کرده‌ایم. تا مورد استفاده همکاران محترم قرار گرفته باشد. کلیه عناوین و اسامی و شماره و تاریخ‌های مندرج در این مقاله غیر واقعی و به منظور فهم بهتر متن انتخاب شده‌اند.

### (نوع سند؛ صدق غیر منقول)

(متن و مندرجات نکاحیه عیناً)؛ دفتر اسناد رسمی شماره ۶۱۰ حوزه ثبتی تهران - دفتر رسمی ثبت ازدواج شماره ۶۰۹ حوزه ثبت استان تهران. نشانی کامل دفترخانه: تهران، خیابان انقلاب، پلاک ۲۰، شماره ترتیب: ۱۱۱۱۱؛ تاریخ وقوع عقد: ۱۳۷۷/۳/۲؛ تاریخ ثبت: برابر است با تاریخ وقوع عقد.

مشخصات کامل زوجه<sup>۱</sup> - نام: دوشیزه زهره؛ نام خانوادگی: اسدی؛ شماره شناسنامه و تاریخ صدور: ۲۰۲ مورخ ۱۳۳۱/۱/۱؛ صادره از: بوشهر؛ نام پدر و مادر: نادر و سیکنه؛ تاریخ تولد: ۱۳۳۰/۱/۱؛ شماره مسلسل ۱۰۷۵۴۲ الف<sup>۱۸</sup>؛ تاریخ و شماره گواهی پزشکی و مرجع صدور: ۴۰۴ مورخ ۱۳۷۷/۲/۲ درمانگاه دکمه چی؛ شغل: خانه دار؛ دین و مذهب: مسلمان و شیعه اثنا عشری؛ تابعیت: ایرانی، ساکن: تهران، خیابان ملاصدرا، شیراز جنوبی، کوچه وحید، پلاک ۱۰، امضاء ولی زوجه.

مشخصات کامل زوج: نام: احمد، نام خانوادگی: برومند، شماره شناسنامه و تاریخ

۱. کلیه عناوین، اسامی، شماره و تاریخ‌های مندرج در این سند نمونه، غیر واقعی و جهت مثال مذکور شده است.

صدر: ۴۱۱ مورخ ۱۳۲۷/۲/۳؛ صادره از: شیراز، نام پدر و مادر: منوچهر و بتول، تاریخ تولد: ۱۳۲۲/۲/۱ - شماره مسلسل: ۶۰۲۳۵۶ الف تاریخ و شماره گواهی پزشکی و مرجع صدور: ۴۰۵ مورخ ۱۳۲۷/۲/۲ در مانگاه دکمه چی، شغل: بازرگان؛ دین و مذهب: اسلام و شیعه اثنا عشری، تابعیت: ایرانی؛ ساکن: تهران، نیاوران، خیابان شهید زینعلی، پلاک ۲۷. زوج همسر دیگری دارد یا خیر؟ ندارد. امضاء زوجین. نوع عقد: دائم است. صدق و امضای زوجین: یک جلد کلام الله مجید به عنوان تیمن و تبرک، هدیه آن یکصد هزار ریال است به انضمام پنج عدد سکه بهار آزادی و یک شاخه نبات مقوم به ارزش ده هزار ریال به انضمام یک جام آینه و یک زوج شمعدان به ارزش یک میلیون و پانصد هزار ریال بنا به اقرار زوج و پدرش به مشارالیه تسلیم گردید. به انضمام شش دانگ یک دستگاه آپارتمان به پلاک ثبتی ۱۹ فرعی ۳۵۲۶۱ اصلی واقع در بخش ۱۱ تهران با جمیع توابع شرعی و لواحق عرفیه آن بدون استثناء محدوده و مورد ثبت شماره ۵۶۰۱۲۰ صفحه ۳۰۲ جلد ۹۲۰ دفتر املاک که سند مالکیت آن به شماره چاپی ۴۵۶۲۵ در تاریخ ۶۷/۴/۲۰ به نام آقای منوچهر برومند (پدر داماد) ثبت و صادر گردیده است که به اظهار واقع در تهران، نیاوران، خیابان شهید سنایی، پلاک ۵۶، طبقه دوم است. مستندات در ستون ملاحظات قید گردیده.

سایر موارد از قبیل وکالت و یا سابقه ازدواج زوج و غیره: ندارند. تذکر: سردفتر ازدواج مکلف است شرایط مذکور در این قباله را مورد به مورد به زوجین تفهیم و آن شرطی معتبر است که مورد توافق زوجین واقع و به امضاء آن‌ها رسیده باشد.

شرایط ضمن عقد یا عقد خارج لازم: الف) ضمن عقد نکاح زوج شرط نمود هرگاه طلاق بنا به درخواست زوج نباشد و طبق تشخیص دادگاه تقاضای طلاق ناشی از تخلف زن از وظایف همسری یا سوء اخلاق و رفتار وی نبوده زوج موظف است تا نصف دارایی موجود خود را که در ایام زناشویی با او به دست آورده یا معادل آن را طبق نظر دادگاه بلاعوض به زوج منتقل نماید. امضاء زوج - امضاء زوج. ب) ضمن عقد نکاح زوج به خارج لازم

زوجه وکالت بلاعزل با حق توکیل غیر داد که در موارد مشروحه زیر با رجوع به دادگاه و اخذ مجوز از دادگاه پس از انتخاب نوع طلاق خود را مطلقه نماید و نیز به زوجه وکالت بلاعزل با حق توکیل غیر داد تا در صورت بذل از طرف او قبول نماید. امضاء زوج، امضاء زوجه.

مواردی که زن می‌تواند حسب مورد از دادگاه تقاضای صدور اجازه طلاق نماید به این شرح است: ۱) استتکاف شوهر از دادن نفقه زن به مدت ۶ ماه به هر عنوان و عدم امکان الزام او به تأدیه نفقه و همچنین در موردی که شوهر سایر حقوق واجبه زن را به مدت ۶ ماه وفا نکند و اجبار او به ایفا هم ممکن نباشد. امضاء زوج، امضاء زوجه؛ ۲) سوء رفتار و یا سوء معاشرت زوج به حدی باشد که ادامه زندگی را برای زوجه غیر قابل تحمل نماید، امضاء زوج، امضاء زوجه؛ ۳) ابتلاء زوج به امراض صعب‌العلاج به نحوی که دوام زناشویی برای زوجه مخاطره‌آمیز باشد، امضاء زوج، امضاء زوجه؛ ۴) جنون زوج در مواردی که فسخ نکاح شرعاً ممکن نباشد، امضاء زوج، امضاء زوجه؛ ۵) عدم رعایت دستور دادگاه در مورد منع اشتغال زوج به شغلی که طبق نظر دادگاه صالح منافی با مصالح خانوادگی و حیثیت زوجه باشد، امضاء زوج، امضاء زوجه؛ ۶) محکومیت شوهر به حکم قطعی به مجازات ۵ سال حبس یا بیش‌تر یا به جزای نقدی که بر اثر عجز از پرداخت منجر به ۵ سال بازداشت شود یا به حبس و جزای نقدی که مجموعاً منتهی به ۵ سال یا بیش‌تر بازداشت شود و حکم مجازات در حال اجراء باشد، امضاء زوج، امضاء زوجه؛ ۷) ابتلاء زوج به هرگونه اعتیاد مضرّی که به تشخیص دادگاه به اساس زندگی خانوادگی خلل آورد و ادامه زندگی برای زوجه دشوار باشد، امضاء زوج، امضاء زوجه؛ ۸) زوج زندگی خانوادگی را بدون عذر موجه ترک کند. تشخیص ترک زندگی خانوادگی و تشخیص عذر موجه با دادگاه است و یا شش ماه متوالی بدون عذر موجه از نظر دادگاه غیبت نماید، امضاء زوج، امضاء زوجه؛ ۹) محکومیت قطعی زوج در اثر ارتکاب جرم و اجراء هرگونه مجازات اعم از حد و تعزیر در اثر ارتکاب جرمی که مغایر با حیثیت خانوادگی و شئون زوجه باشد. تشخیص این که مجازات مغایر با حیثیت و شئون خانوادگی است با توجه به وضع و موقعیت زوجه و عرف و موازین دیگر با دادگاه است، امضاء زوج، امضاء زوجه؛ ۱۰) در صورتی که پس از گذشت ۵ سال زوجه از شوهر خود به جهت عقیم بودن و یا عوارض جسمی دیگر زوج صاحب فرزند

نشود، امضاء زوج، امضاء زوجه؛ ۱۱) در صورتی که زوج مفقودالاثرا شود و ظرف ۶ ماه پس از مراجعه زوجه به دادگاه پیدا نشود، امضاء زوج، امضاء زوجه؛ ۱۲) زوج همسر دیگری بدون رضایت زوجه اختیار کند یا به تشخیص دادگاه نسبت به همسران خود اجرای عدالت ننماید، امضاء زوج، امضاء زوجه؛

سایر شرایط: ۱) ضمن عقد نکاح زوج موافقت نمود زوجه می‌تواند تا پایان تحصیلات دانشگاهی به تحصیلات خود ادامه دهد؛ ۲) زوج موافقت نمود حق مسکن با زوجه باشد.

شهود: ۱) نام: رضا؛ نام خانوادگی: نجاتی؛ شماره شناسنامه: ۵۶۷؛ صادره: قم؛ فرزند: عیسی؛ شغل: آزاد؛ ساکن: تهران، میدان چیدر، کوچه شهید خدای، پلاک ۴۰؛ امضاء ۲) نام: علی؛ نام خانوادگی: کمالی؛ شماره شناسنامه: ۲۵۶؛ صادره: رشت؛ فرزند: حسین؛ شغل: مهندس مکانیک؛ ساکن: تهران، خیابان دماوند، کوچه شهید کلامی، پلاک ۱۲؛ امضاء ۳) نام: حسین؛ نام خانوادگی: زارعی؛ شماره شناسنامه: ۱۲۰۱؛ صادره: تبریز؛ فرزند: محمد تقی؛ شغل: نجار؛ ساکن: تهران، خیابان پیروزی، کوچه شهید علمی، پلاک ۵۶؛ امضاء.

معرفین: ۱) نام: ابراهیم؛ نام خانوادگی: صمدی؛ شماره شناسنامه: ۲۵۷۰۱؛ صادره: قزوین؛ فرزند: اسماعیل؛ شغل: کارمند دارایی؛ ساکن: تهران، خیابان یوسف آباد، خیابان مستوفی، پلاک ۱۶۷؛ امضاء؛ ۲) نام: مهین؛ نام خانوادگی: پرهیزکار؛ شماره شناسنامه: ۱۲۴؛ صادره: تهران؛ فرزند: امیر؛ شغل: خانه‌دار؛ ساکن: تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز جنوبی، کوچه علمی، پلاک ۲؛ امضاء.

مشخصات کامل مجریان صیغه ازدواج: طرف ایجاب: به وسیله اینجانب مرتضی صفری سردفتر صیغه عقد جاری شد. طرف قبول: به وسیله اینجانب مرتضی صفری سردفتر صیغه عقد جاری شد. \* (اگر طرف قبول شخص دیگری باشد: بوسیله آقای مجتبی رضوانی معروف دفترخانه جاری شد). در تاریخ ۱۳۷۷/۳/۲، عقد نکاح دائم به تفصیلی که در صفحات سابق مندرج است واقع شد. امضاء طرف ایجاب: مرتضی صفری، امضاء؛ امضاء طرف قبول: مرتضی صفری، امضاء. \* (اگر طرف قبول کس

دیگری بود نام و نام خانوادگی او باید ذکر شود و بعد امضاء کند) اینجانبان زوج و زوجه با اطلاع کامل از مندرجات این سند آن را امضاء نمودیم و هر یک از شرایط مورد قبول نیز مستقلاً به امضاء رسیده است. محل امضاء زوج، محل امضاء زوجه. با احراز هویت زوجین به وسیله معرفی کلیه مندرجات این سند با رعایت تمام مقررات و ضوابط قانونی و شرعی نزد اینجانب سردفتر ازدواج شماره ۶۰۹ تهران ثبت گردید و صحت آن مورد گواهی و تایید است. نام و نام خانوادگی سردفتر ازدواج مرتضی صفری؛ امضاء، محل مهر و امضاء سردفتر ازدواج، امضاء و مهر این سند که مطابق با ثبت ازدواج دفتر است بر حسب دستور ماده ۱۴ آیین نامه قانون ازدواج به زوجه مرقومه داده می شود. امضاء سردفتر: مرتضی صفری.

ملاحظات: گواهی دارایی  $\frac{۱۱۱۱۱}{۷۷/۱/۱۰}$  از سر ممیزی شماره یک تهران و گواهی پایان کار  $\frac{۱۱۱۱۱}{۷۷/۱/۱۰}$  و نوسازی به شماره  $\frac{۱۱۱۱۱}{۷۷/۱/۱۰}$  تا آخر سال از شهرداری مربوطه و پاسخ استعلام شماره  $\frac{۱۱۱۱۱}{۷۷/۱/۱۰}$  از ثبت منطقه مربوطه صادر شده است و مورد صداق در قید بازداشت و بند «ز» نمی باشد. حق الثبت طبق قبض شماره  $\frac{۱۱۱۱۱}{۷۷/۱/۱۰}$  بر اساس قیمت منطقه بندی به بانک ملی شعبه... پرداخت شد و قبض حق التحریر شماره ۱۱۱۱۱ صادر و تسلیم شد. سریال اوراق مصرفی به شماره ۱۱۱۱۱ و ۱۱۱۱۲ می باشد. به تاریخ دوم خرداد ماه سال یک هزار و سیصد و هفتاد و هفت خورشیدی؛ محل امضاء متعاقدين. با احراز هویت متعاقدين تمام مراتب مسطوره در این سند در نزد اینجانب واقع شد. به تاریخ متن سردفتر مفاد بخشنامه شماره ده هزار رعایت شد. ثبت با سند برابر است، امضاء متعاقدين.

یادآوری: در صورتی که صداق ملک غیر منقول باشد باید ملک مزبور مطابق مقررات در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسد. بعد از ثبت در دفتر اسناد رسمی شماره دفتر و تاریخ ثبت به وسیله سر دفتر و نماینده دفتر اسناد رسمی باید در این صفحه قید و امضاء شود. شماره ثبت دفتر اسناد رسمی ۱۱۱۱۱، شماره دفترخانه اسناد رسمی ۶۱۰ تهران. محل امضاء سردفتر اسناد رسمی، محل امضاء دفتریار دفترخانه.



امام علی بن ابی طالب علیه السلام

## الولایاتُ مضامیر الرجال

حکمرانیها، میدانهای مسابقت مردان است.

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

انتخاب افراد شایسته، دلسوز و آگاه موجب زدودن برخی پندارهای  
منفی از ذهن جامعه خواهد شد.



پروشکاه علوم انسانی و مطالعات فرہنگی  
پرتال جامع علوم انسانی