

سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک

سید جلیل محمدی*

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



پڙو، شڪاھ علوم انسانی و مطالعات فریبگی
پرتال جامع علوم انسانی

در ادامه مبحث دفاتر ازدواج و طلاق در این بخش پایانی به پیروی از آیه شریفه «و ذَكَرَ فَإِنَّ الذِّكْرَ تَنْفَعُ الْمُؤْمِنِينَ»^۱ آقایان سردفتران را هنگام ثبت وقایع ازدواج و طلاق علاوه بر رعایت قوانین و مقررات مربوطه نسبت به موارد زیر متذکر می‌نماییم:

الف - ثبت و نگارش

۱ - عبارات و کلمات ثبت در دفتر، سند ازدواج و طلاق و رونوشتی که تهیه می‌شود باید خوش خط و خوانا و واضح باشد. شماره، تاریخ و مبلغ مهریه باید با تمام حروف نوشته شود.^۲

۲ - فاصله سطرها باید به یک اندازه باشد و سطور از حدودی که در روی دفتر و سند ازدواج و طلاق برای ابتدا و انتهای آن معین شده نباید تجاوز کند. (نوشتن وسط سطرها یا در بالای آن به هیچ وجه مجاز نیست).

۳ - سعی نمایند از جوهر ثابت و یک نواخت استفاده نمایند که قابل تغییر و زوال نباشد.^۳

۱. سوره مبارکه الذاریات، آیه شریفه ۵۶.

۲. ماده دوم نظام نامه دفتر ثبت ازدواج و طلاق مصوب مهرماه ۱۳۱۰.

۳. ماده سوم همان نظام نامه.

۴ - اگر کلمه یا جمله‌ای مخدوش شد یا اشتباه و اضافه نوشته شد و یا از قلم افتاد باید با مشخص کردن علامت رادّه در ستون ملاحظات دفتر و سند ازدواج یا طلاق توضیح داد و یا زائد گرفت و ذیل توضیح را امضاء و مهر نمود.^۱

۵ - تراشیدن، پاک کردن، لاک گرفتن، مخدوش کردن کلمات و عبارات اکیداً ممنوع است و برابر ماده ۶۲ قانون ثبت به هیچ وجه مجاز نیست. همچنین الحاق کردن به هر نحوی از انحاء در دفتر و سند ممنوع می‌باشد و علاوه بر مجازات انتظامی جنبه کیفری دارد.

۶ - اسناد (قباله‌های) ازدواج و طلاق باید به ترتیب و با رعایت شماره سری و مسلسل مورد استفاده قرار گیرد. سردفتر مکلف است که فوراً پس از ثبت ازدواج یا طلاق دو نسخه از ثبت را تهیه و پس از امضاء اشخاصی که دفتر ثبت را امضا کرده‌اند به هر یک از زوجین یا زوجین سابق یک نسخه بدهد.^۲

۷ - دقت نمایند تمام ستونهای ثبت دفتر و سند ازدواج یا طلاق در یک جلسه تکمیل و به امضاء برسد اگر احیاناً محلی از ثبت از قلم افتاد یا به امضای زوجین، شهود، معرفین، ولی زوجه، طرف ایجاب و قبول و یا سردفتر نرسید فوراً نسبت به تکمیل آن و امضاء در محل مربوطه اقدام نمایند.

۸ - هرگاه زوج یا زوجه بی سواد هستند یک نفر شخص مطلع با سواد که طرف اعتماد شخص بی سواد باشد ثبت دفتر را برای زوج یا زوجه بی سواد خوانده رضایت و اثر انگشت او را گواهی نماید.^۳

۹ - در صورتی که هویت زوجین نزد سردفتر محرز نباشد بایستی دو نفر از اشخاص معروف و معتمد حضوراً هویت آنها را تصدیق و مراتب در دفتر و سند ازدواج یا

۲. ماده چهاردهم همان نظام نامه.

۱. ماده پنجم همان نظام نامه.

۳. ماده دهم همان نظام نامه.

طلاق قید و به امضای معرفین برسد.

۱۰- اگر زوجین یا یکی از آنها کر یا گنگ و یا کور باشند علاوه بر معرفین، هر یک باید در معیت خود یک نفر از معتمدین خود را حاضر نمایند. شخص معتمد مزبور باید از اشخاصی باشد که بتواند به آنها با اشاره مطلب را بفهماند و این نکته صراحتاً باید در متن دفتر و ستون ملاحظات قید و به امضای سردفتر برسد.^۱

۱۱- چنانچه زوج یا زوجه معلول و فاقد دست و پا باشد استفاده از مهر معلول در صورتی که دو نفر از معتمدان نیز گواه امر باشند با اعمال کامل مقررات بدون اشکال است و کافی به نظر می‌رسد.^۲

یادآوری: همان طوری که سردفتر اسناد رسمی وقتی نتواند به وسیلهٔ شهود معروف و معتمد هویت اشخاص را معین کند باید از ثبت سند امتناع نماید، سردفتران ازدواج و طلاق نیز در صورتی که هویت طرفین یا یک طرف نزد وی محرز نشود باید از ثبت سند امتناع کند.^۳

۱۲- نوشتن نشانی (آدرس) کامل زوج، زوجه، شهود، معرفین مثل: شهر، خیابان، کوچه و شماره پلاک محل سکونت در شهرها و در روستاها و دهات نوشتن نام ده یا روستا و محله آن ضروری است.

۱۳- قید کلمه «دوشیزه» یا «بانو» قبل از نام زوجه الزامی است، و در صورتی که زوجه «ثیبه»^۴ است. باید قبلاً وضعیت او روشن شود که مطلقه است؟ همسرش فوت

۱. ماده دوازدهم همان نظام نامه.

۲. دستور شماره ۲/۱۴۵۴۵ - مورخ ۱۳۴۹/۵/۱۵ سازمان ثبت کشور.

۳. ماده نهم همان نظام نامه.

۴. بیوه، کالم، مقابل دوشیزه، زنی که شوهر کرده و از شوهر جدا مانده خواه به طلاق خواه به مرگ شوی (لغت نامه دهخدا).

کرده؟ یا سابقه ازدواج شرعی دارد؟ الف - اگر همسرش فوت شده ارائه گواهی فوت لازم است زیرا ادعای فوت همسر بدون قید در شناسنامه مسموع نیست باید مدعی به اداره ثبت احوال راهنمایی شود مگر آن که فوت همسر طبق مدارک قانونی از قبیل گواهی حصر وراثت و غیره محرز باشد.^۱

ب - اگر مطلقه است باید با پرسش از دفتر طلاق مربوطه (نسبت به طلاق‌های رجعی) محرز گردد که در ایام عده رجوعی ثبت شده است یا خیر؟

ج - اگر زوجین قبلاً به طور عادی ازدواج کرده‌اند باید مطابق مواد ۶۶ و ۶۸ اصلاحی آیین نامه قانون ثبت احوال به یکی از دفاتر اسناد رسمی مراجعه و طبق ضوابط اقرارنامه زوجیت تنظیم نمایند.^۲

۱۴ - برابر ماده ۲ قانون ثبت صاحبان دفاتر اسناد رسمی (ازدواج و طلاق) جز در محل مأموریت خود نمی‌توانند انجام وظیفه نمایند یا بدون کسب مجوز قبلی از ثبت محل از حوزه مأموریت خود خارج شوند.^۳

در صورت ضرورت انتقال دفتر به محل دیگر در همان شهر یا بخش، با تصویب ثبت محل امکان پذیر است. *شکاف علوم انسانی و مطالعات فرهنگی*

۱۵ - سردفتران ازدواج و طلاق که کفالت دفاتر دیگر به آنها واگذار شده در دفاتر تحت کفالت حق ثبت واقعه جدید ندارند.^۴

۱۶ - در مواردی که گواهی نامه‌های صادره، مدارک و مستندات ثبت مخدوش است و یا واضح و صریح نیست و یا در اجرای احکام صادره دادگاهها ابهامی وجود دارد و یا حکم دادگاه قطعیت پیدا نکرده باید از ثبت خودداری و ذی نفع را برای رفع مشکل به

۱. بند ۱۶۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهر ماه ۱۳۶۵.

۲. بند ۱۷۰ همان مجموعه و ماده ۴ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴.

۳. بند ۱۶۵ همان مجموعه. ۴. بند ۱۶۱ همان مجموعه.

مبادی ذی ربط راهنمایی کرد.

۱۷ - دفاتر ازدواج و طلاق مکلفند تعرفه حق التحریر را در محل دفترخانه به نحوی که در معرض دید ارباب رجوع باشد نصب نمایند و حق تحریر خود را مطابق تعرفه قانونی که سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تعیین و تصویب نموده است دریافت نموده و علاوه بر صدور و تسلیم قبض حق التحریر به پرداخت کننده مبلغ دریافتی را در ظهر سند ازدواج و طلاق نیز قید و امضا نمایند.^۱

۱۸ - ثبت ازدواج مجدد فقط با اجازه و حکم قطعی دادگاه صالح مجاز و امکان پذیر است.

۱۹ - تنظیم و تهیه هرگونه صیغه نامه و سند عادی ازدواج اعم از دائم یا موقت و استفاده از اوراق رسمی دفترخانه، مهر و عنوان سردفتری ازدواج و طلاق خلاف شوون سردفتری و مقررات می باشد و به کل ممنوع است.

۲۰ - در خصوص زنی که به طلاق رجعی مطلقه شده باشد سردفتر ازدواج باید قبلاً از دفتر طلاق استعلام و در صورت عدم رجوع زوج و نبودن مانع دیگر مبادرت به ثبت ازدواج نماید.^۲

۲۱ - سردفتران طلاق مکلفند به محض ثبت واقعه طلاق و تکمیل دفتر و طلاق نامه، رونوشت اداری ثبت دفتر را به دفترخانه ای که واقعه ازدواج را ثبت کرده بفرستند که سردفتر ازدواج موضوع را در ستون ملاحظات ثبت مربوطه قید نماید.^۳

۲۲ - ایجاد محلهایی تحت عنوان اطاق عقد در محل دفترخانه یا در مجاورت آن با همکاری افراد غیر مسؤول و چاپ و تکثیر کارت و اطلاعیه در این مورد مخالف شوون

۱. بندهای ۴۴۷ و ۱۵۸ همان مجموعه.

۲. بند ۱۹۱ همان مجموعه.

۳. بند ۱۸۹ همان مجموعه.

سردفتری و ممنوع می‌باشد.^۱

۲۳ - سردفتران ازدواج و طلاق حق ندارند دفاتر تحت تصدی و مسؤولیت خود را در اختیار اشخاص غیر مسؤول قرار داده و شخصاً در دفترخانه حاضر نشوند، در صورت واگذاری دفاتر به غیر، تحت پیگرد انتظامی قرار خواهند گرفت.^۲

۲۴ - در مواردی که ضمن عقد ازدواج و اجرای صیغه طلاق بین زوج و زوجه قراردادی بسته می‌شود که وجهی به طور اقساط تأدیه شود سردفتران مکلفند برای پرداخت اقساط بدهی از قبوض اقساطی رسمی مانند سایر اسناد رسمی استفاده نمایند.^۳

۲۵ - دفاتر ازدواج و طلاق مکلفند موقع صدور اجراییه و اخطاریه با دقت مشخصات کامل سجلی و نشانی صریح طرفین را قید و نسبت به تکمیل سایر ستون‌های اوراق لازم الاجراء بویژه میزان و مبلغ مهر دقیق باشند.

۲۶ - سردفتران طلاق باید برای اجرای صیغه طلاق وقت تعیین نمایند که اجرای صیغه و امضا شهود و عدلین و سایر تشریفات لازم در یک جلسه انجام شود.^۴

ب - ثبت صدقات (منقول و غیر منقول) و مطالعات فرسنگی

۱ - اقالام مورد صدقات (مهریه) باید به طور صریح و روشن و با قید مبلغ به طور جداگانه نوشته شود، مثلاً وقتی نوشته می‌شود: ۵ مثقال طلا یا ۲۰۰ عدد سکه طلا، یک تخته فرش، آیینه و شمعدان، فلان رأس گاو و گوسفند (در روستاها) و غیره باید به ترتیب نوع طلا ساخته شده و عیار آن، نوع و اندازه سکه (تمام، نصف یا ربع سکه)، نوع فرش و بافت و اندازه آن و... با قید مبلغ هر یک از آنها ثبت دفتر و سند ازدواج منجز و روشن باشد

۱. بخشنامه شماره ۱/۳۴/۲۱۳۷۹ - ۷۹/۸/۱۸ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

۲. بخشنامه شماره ۱/۳۴/۱۰۳۸۷ - ۸۰/۲/۱۹ سازمان مذکور.

۳. بند ۱۶۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی. ۴. بند ۱۹۳ همان مجموعه.

تا هنگام وصول مهریه بدون مراجعه به محاکم قضایی قابل وصول باشد.

۲- در مواردی که جزو صداق مال غیر منقول مانند: خانه، زمین، باغ، مغازه و غیره باشد باید قبلاً وضعیت ملک از اداره ثبت محل استعلام شود. با وصول پاسخ لازم و نبودن اشکال اقدام به ثبت ازدواج گردد. اگر سردفتر دارای دفتر اسناد رسمی باشد بایستی عین سند ازدواج (قباله) را مانند سند رسمی در دفتر اسناد رسمی ثبت و امضا کند و گرنه قباله را همراه پاسخ استعلام و مدارک و مستندات فوراً به نزدیک‌ترین دفتر اسناد رسمی بفرستد تا سردفتر آن را عیناً در دفتر اسناد رسمی ثبت و امضا کرده سپس شماره و تاریخ ثبت را در صفحه مخصوص و پیش بینی شده در سند ازدواج قید و خلاصه سند مربوطه را برابر مقررات به ثبت محل ارسال دارد.

به هر حال تسلیم سند ازدواج قبل از ثبت غیرمنقول در دفتر اسناد رسمی و قید شماره و تاریخ آن در ستون ملاحظات دفتر به متعاقدین ممنوع است.^۱

۳- کم و زیاد کردن ارقام یا میزان و مبلغ صداق به هیچ وجه مجاز نیست. اگر ضمن ثبت اشتباهی رخ داد یا مخدوش شد بلافاصله در همان جلسه باید با حضور زوجین در ستون ملاحظات توضیح داد و ذیل آن را زوجین و سردفتر امضا نمایند.

ثبت ازدواج اتباع خارجه (بیگانه)

برای ثبت ازدواج اتباع خارجه با زوج یا زوجه ایرانی تهیه و ارائه مدارک زیر قبل از ثبت واقعه ازدواج از طرف زوجین الزامی است:

- علاوه بر گذرنامه معتبر «پروانه اقامت ازدواجی» صادره از نیروی انتظامی استان.

- موافقت نامه استانداری (نسبت به زوج تبعه خارجه)^۲

- گواهی نامه تندرستی و عدم اعتیاد به مواد مخدر و سایر گواهی نامه‌های لازم

همانند زوجین ایرانی.

- در صورتی که مرد قبلاً غیر مسلمان بوده و بخواهد با زن مسلمان ازدواج کند ارائه گواهی یا استشهاد تشرف به دین مبین اسلام از طرف مراجع مسلم و مجتهدین لازم است.

- در مورد ازدواج زنان غیر ایرانی با ایرانی باید مجرد بودن زن احراز شود.^۱

- سردفتران ازدواج بایستی از ثبت ازدواج کارمندان وزارت امور خارجه با زنان بیگانه خودداری و نسبت به ثبت واقعه ازدواج افسران و کارمندان نیروهای مسلح کسب مجوز نمایند.^۲

ثبت ازدواج زوج و زوجه خارجی در ایران

برای ثبت ازدواج و طلاق اتباع خارجی در ایران (هر دو طرف خارجی برابر مصوبه صورت جلسه مورخ ۱۳۶۰/۵/۱۲ که در کانون سردفتران و دفتریاران تنظیم گردیده است) تصمیم گرفته شد مطابق ترتیب زیر عمل گردد:

۱ - پیش از هر اقدامی موافقت نمایندگی‌های کنسولی اتباع ذی نفع توسط متقاضیان کسب و مهر و امضای نمایندگی‌های مزبور توسط اداره سجلات و احوال شخصیه تأیید گردد.

۲ - اقلیتهای مذهبی شناخته شده به دفاتر ثبت ازدواج و طلاق مربوطه که پیش بینی شده مراجعه و نسبت به ثبت وقایع مزبور اقدام شود.

۳ - در رابطه با ادیان و مذاهب پیش بینی نشده در قوانین ایران برابر ماده ۳۲ قانون ثبت احوال مصوب تیرماه ۱۳۵۵ با ارائه اقرار نامه مبنی بر ازدواج یا طلاق (بالطبع با رعایت بند ۱) نسبت به ثبت وقایع مزبور در دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق اقدام گردد.^۳

۱. بند ۱۸۸ همان مجموعه.

۲. بند ۱۸۶ همان مجموعه.

۳. بخشنامه شماره ۲/۳۳۳۳ - ۶۰/۸/۱۲ سازمان ثبت کشور.

ثبت ازدواج اتباع ایرانی مقیم خارج کشور

چون برخی از افراد تبعه دولت ایران خارج از کشور که قصد ازدواج دارند به والدین خود یا کسانی که مقیم ایران هستند وکالت می‌دهند نسبت به انجام تشریفات قانونی ثبت ازدواج آنها اقدام کنند برای این امر طبق قوانین جاری باید نتایج آزمایشهای انجام شده در خارج از کشور یا گواهی لازم از مراجع صلاحیت‌دار مبنی بر نداشتن امراض مسریه لازم که مورد تأیید کنسولگری یا سفارت ایران قرار گرفته باشد تحصیل و به پزشکان مجاز محل ثبت ازدواج تسلیم نمایند که بر طبق آن گواهی نامه صادر گردد.^۱

رعایت مقررات ثبت احوال

- ۱ - سردفتران ازدواج و طلاق مکلفند وقایع ازدواج و طلاق و رجوع را که در دفاتر مربوط ثبت می‌کنند در شناسنامه زوجین نیز درج و امضا و مهر نمایند و آمار وقایع مذکور را روی نمونه‌های مربوطه تهیه و به ثبت احوال محل تحویل و رسید دریافت دارند.
- ۲ - شناسنامه‌های نمونه جدید افرادی که به سن ۱۵ سال تمام می‌رسند باید ملصق به عکس همان سال و انگشت و کلاسمان انگشت نگاری صاحب آن باشد.^۲
- ۳ - هنگام ثبت ازدواج یا طلاق اگر به شناسنامه مخدوش یا ناخوانا برخورد نمودند از ثبت واقعه خودداری و صاحب شناسنامه را برای رفع مشکل یا احیاناً تعویض شناسنامه به اداره ثبت احوال محل راهنمایی نمایند.^۳

بازرسی دفاتر ازدواج و طلاق

- ۱ - رؤسای هر حوزه ثبتی علاوه بر رسیدگی به شکایات اشخاص از دفاتر مزبور مکلفند دفاتر ازدواج و طلاق مقر اداره را حداقل هر شش ماه یک مرتبه شخصاً یا به

۲. ماده ۳۱ قانون ثبت احوال و بند ۱۷۶ همان مجموعه.

۴. بند ۱۷۵ همان مجموعه.

۱. بند ۱۹۷ همان مجموعه.

۳. ماده ۳۶ قانون ثبت احوال.

وسیله بازرس یا کارمند مطلع و مورد اعتماد بازرسی و نتیجه را صورت مجلس نمایند و در صورت مشاهده تخلف موارد را به طور صریح و با قید شماره و تاریخ سند مربوطه در صورت جلسه قید و با اظهار نظر صریح برای پیگرد انتظامی گزارش نمایند.^۱

۲ - صورت مجلس بازرسی باید در سه نسخه با خط خوب و خوانا و واضح تنظیم و ذیل هر یک از نسخ را سردفتر و بازرس اعزامی با ذکر نام و نام خانوادگی و تاریخ امضا و دو نسخه از آن را به اداره کل ثبت استان ارسال نمایند.^۲

۳ - ادارات کل ثبت استانها و در مواردی که بازرسی به وسیله بازرسان اداره کل دفتر بازرسی سازمان ثبت انجام می شود یک نسخه از صورت جلسه بازرسی و ضمائم آن را در اجرای ماده ۳۲ قانون دفاتر اسناد رسمی برای رسیدگی و اعمال نظر کارشناسی به اداره کل امور اسناد و سردفتران ارسال می دارند.^۳

۴ - دفاتر ازدواج و طلاق باید دفتری به نام بازرسی داشته باشند که همیشه در دسترس بازرسان اعزامی قرار داده شود تا نتیجه بازرسی ها را در آن قید و امضا نمایند.^۴

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

قال رسول الله ﷺ

ليس شيء اكرم عند الله من الدعاء

چیزی نزد خداوند گرامی تر از دعا نیست.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



پڙو، شڪاھ علوم انسانی و مطالعات فریبگی
پرتال جامع علوم انسانی