

اشاره:

طی تصمیم متخذه در یکی از جلسات هیئت تحریریه مجله کانون مقرر گردید نمونه اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی توسط همکاران و تحت نظر هیئت تحریریه مجله کانون تنظیم و تدوین نموده و در هر شماره مجله دو نمونه از آن را چاپ و منتشر نماید. مجله از اساتید و صاحب نظران و همکاران محترم انتظار دارد در این مهم ما را یاری نموده و ایرادات وارده احتمالی را با نقد و بررسی اعلام نمایند. بدیهی است نمونه اسنادی که منتشر خواهد شد صرفاً یک الگوی پیشنهادی مجله جهت بهره‌برداری همکاران بوده و هیچ الزام و استنادی ایجاد نمی‌نماید.

نمونه سند تنظیمی*

با توجه به اهمیت مندرجات اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی و آثار این اسناد در جامعه، اعضای محترم هیئت تحریریه مجله کانون تصمیم گرفتند ضمن تلاش بیشتر برای کاربردی نمودن موضوعات مجله من بعد در هر شماره حداقل دو نمونه از اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی را به چاپ بسپارند.

با عنایت به این امر که در اکثر شهرها و به ویژه در مراکز استان‌ها و کلان شهرها به عللی چون افزایش جمعیت، محدودیت زمین و ملاحظات اقتصادی آپارتمان‌نشینی بیش از چهار دهه است که رونق گرفته و در حال گسترش در اکثر مناطق شهرنشینی کشور می‌باشد، قانونگذاران در جهت قانونمند نمودن روابط ساکنان و مالکان آپارتمان‌ها و نیز تعیین حدود مالکیت هر یک از مالکان و استفاده و بهره‌برداری آنان از قسمت‌های

* . محمود محمدزاده، سردفتر اسناد رسمی ۴۹۵ تهران و عضو هیئت تحریریه مجله کانون (زیرنظر هیئت تحریریه).

اختصاصی و اشتراکی و مشاعی، قانون تملک آپارتمان‌ها را در اسفند سال ۱۳۴۳ تصویب و از اول سال ۱۳۴۶ - اجرائی نمودند، و اکنون بیشترین معاملات انجام شده در امر مسکن نقل و انتقال آپارتمان‌ها و بالطبع بیشترین اسناد قطعی غیرمنقول دفاتر اسناد رسمی را نیز شامل می‌گردد.

لذا درصدد برآمدیم ابتدا با تنظیم نمونه اسناد آپارتمان‌ها در مجله ضمن کمک به یکسان‌سازی شکلی اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی و نیز بیان رعایت الزامات و مقررات قانونی در تنظیم انواع اسناد و اطلاع عمومی جامعه از نحوه تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی، رسالت شغلی خود را در خدمت به جامعه و همکاران محترم ایفاء نماییم. امید است همکاران محترم و دانش‌پژوهان محترم کاستی‌ها را بر ما بخشیده و نظرات و تذکرات لازم و ارشادی خود را از طریق مجله اعلام فرمایند.

نوع سند: بیع^{*} قطعی^۱ (قطعی غیرمنقول)^{*}

فروشنده: ^۲ آقای / خانم فرزند به شناسنامه شماره ^۳
صادر از متولد مقیم تهران ^۴
خریدار: ^۵ آقای / خانم فرزند به شناسنامه شماره
صادر از متولد مقیم
مورد معامله، حدود و محل آن^۶: ششدانگ^۷ یک دستگاه آپارتمان مسکونی واقع در طبقه X قطعه X تفکیکی به مساحت X مترمربع، پلاک ثبتی X فرعی از X اصلی^۸ (به شرح سند مالکیت) واقع در بخش X تهران با جمیع توابع عرفی و قانونی آن.^۹
مورد ثبت یک جلد سند مالکیت به شماره دفترچه مالکیت ۵۴۶۹۸۷ - ۸۰ شماره ثبت ۱۲۳۴۵ صفحه ۵۶۷ دفتر ۹۴/۱^{۱۰} که سند مالکیت در تاریخ به نام فروشنده (فروشنده

* . بیع : از الفاظ اضداد است یعنی هم به معنی فروختن است هم به معنی خریدن.
* . این نمونه سند مورد معامله تخلیه و تحویل و تصرف خریدار می‌باشد.

ثبت و صادر شده) یا به نام آقای / خانم ثبت و صادر و طبق سند قطعی شماره ... مورخ ... دفتر اسناد رسمی شماره ۴۹۵ تهران به فروشنده انتقال قطعی یافته است.^{۱۱} به نشانی (تهران، خیابان ولی عصر، بالاتر از میدان ونک نبش خیابان والی نژاد، پلاک ۱، طبقه اول شرقی)^{۱۲} و حدود اربعه مورد معامله طبق^{۱۳} سند مالکیت فوق الذکر می باشد.

به انضمام کلیه حقوق فروشنده نسبت به حق الامتیاز برق اختصاصی به پرونده شماره ... و به قدرالسهم از حق الامتیاز برقی عمومی شماره ... و حق الاشتراک آب به شماره ... و حق الاشتراک گاز شهری ... منصوبه در مورد معامله با ودایع مربوطه^{۱۴} و خریدار ضمن این سند پرداخت هرگونه بدهی مصرفی و انشعاب آب و برق و گاز منصوبه تا زمان تحویل مورد معامله را قبول نمود و در صورت پرداخت با ارائه قبوض پرداختی حق دارد از فروشنده مطالبه و وصول نماید. متعاملین اظهار نمودند که جزء اشخاص ممنوع المعامله^{۱۵} نمی باشند و هرگونه مسئولیت آن را متضامناً قبول نمودند.

فروشنده ضمن همین سند خریدار را **نماینده خود** قرار داد که در صورت بروز هرگونه اشتباه قلمی در تنظیم این سند در دفترخانه حاضر و سند اقرارنامه اصلاحی مربوطه را بدون تغییر در ارکان و ماهیت سند را تنظیم و امضاء نماید.

بها: مبلغ^{۱۶} ... ریال که بنا به اظهار فروشنده مبلغ مورد معامله تماماً نقداً به وی پرداخت شده و دریافت نموده است.

متعاملین ضمن این سند کافه اختیارات^{۱۷} خصوصاً اختیار غبن فاحش را از خود سلب و اسقاط نمودند، حسب اظهار فروشنده منافع مورد معامله قبلاً به شخصی واگذار نشده، و خریدار با رویت مورد معامله و اطلاع کامل از محل وقوع و حدود و مشخصات آن اقرار به تصرف و تحویل^{۱۸} مبیع نمود و متعاملین ضمن قرائت سند و اطلاع از محتویات و مندرجات و مستندات آن با رضایت خود ثبت و سند را امضاء نمودند.^{۱۹}

مستندات تنظیم سند:

- ۱ - پاسخ استعلام ثبتی به شماره ... مورخ ... صادره از اداره ثبت منطقه ... تهران مبنی بر عدم بازداشت مورد معامله^{۲۰}
- ۲ - مفصاحساب مالیاتی شماره ... مورخ ... صادره از واحد مالیاتی شماره ... اداره امور مالیاتی شمال تهران^{۲۱}
- ۳ - گواهی پایان ساختمان شماره ... مورخ ... صادره از شهرداری منطقه یک تهران که خریدار ملاحظه و قبول نمود و عدم مغایرت و مطابقت آن را با مورد معامله اعلام و هرگونه مسئولیت حاصله را قبول نمود.^{۲۲}
- حق الثبت به مبلغ ریال که براساس ارزش معاملاتی اعلامی توسط اداره دارایی محاسبه^{۲۳} و طبق فیش شماره ... مورخ ...^{۲۴} و بهای اوراق و تحریر طبق فیش ... به بانک ملی شعبه واریز شد^{۲۵} و برای تنظیم سند اوراق^{۲۶} شماره ... و ... مصرف و قبض تحریر شماره^{۲۷} صادر و تسلیم مودی گردید.
- به تاریخ / / ۱۳۸۸ شمسی محل امضاء^{۲۹}

- ۱ . ماده ۳۳۸ قانون مدنی - «بیع عبارت است از تملیک عین به عوض معلوم».
- ۱ - ۱ - ماده ۳۳۹ قانون مدنی - «پس از توافق بایع و مشتری در بیع و قیمت آن، عقد بیع به ایجاب و قبول واقع می‌شود».
- ۲ - ۱ - ماده ۴۶ قانون ثبت - «ثبت اسناد اختیاری است مگر در موارد ذیل ۱ - کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد. ۲ - کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است».
- ۳ - ۱ - ماده ۴۷ قانون ثبت - «در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد موجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی بداند ثبت اسناد ذیل اجباری است. ۱ - کلیه عقود و معاملات راجعه به عین یا منافع اموال غیرمنقوله که در دفتر املاک ثبت نشده. ۲ - صلح‌نامه و هبه‌نامه و شرکت‌نامه».
- ۲ . ماده ۳۴۵ قانون مدنی - هر یک از بایع و مشتری باید، علاوه بر اهلیت قانونی برای معامله، اهلیت برای تصرف در مبیع یا ثمن را نیز داشته باشد.

۱ - ۲ - «با وجود ماده ۱۲۱۰ اصلاحی قانون مدنی چون ماده واحده قانون راجع به رشد متعاملین مصوب ۱۳۱۳ نسخ نگردیده لذا مورد عمل دفاتر اسناد رسمی می‌باشد» از تاریخ اجرای این قانون در مورد کلیه معاملات و عقود و ایقاعات به استثناء نکاح و طلاق محاکم عدلیه و ادارات دولتی و دفاتر اسناد رسمی باید کسانی را که به سن ۱۸ سال شمسی تمام نرسیده‌اند اعم از ذکور و اناث را غیررشد بشناسد مگر آنکه رشد آنها قبل از اقدام به انجام معامله یا عقد یا ایقاع به طرفیت مدعی‌العموم در محاکم ثابت شده باشد اشخاصی که به سن ۱۸ سال شمسی تمام رسیده‌اند در محاکم عدلیه و ادارات دولتی و دفاتر اسناد رسمی رشد محسوب می‌شوند مگر اینکه عدم رشد آنها به طرفیت مدعی‌العموم در محاکم ثابت گردد. مناط تشخیص سن اشخاص اوراق هویت آنهاست مگر آنکه خلاف آن ثابت شود».

۲ - ۲ - ماده ۱۲۰۷ قانون مدنی «اشخاص ذیل محجور و از تصرف در اموال و حقوق مالی خود ممنوع هستند» ۱ - صغار ۲ - اشخاص غیررشد ۳ - مجانین

۳ - ۲ - اشخاص ممنوع‌المعامله و ممنوع‌التصرف به حکم قانون یا مراجع و محاکم قضایی و ورشکستگان (مانند تاجر ورشکسته) ماده ۴۲۳ قانون.

۴ - ۲ - فروشنده و خریدار می‌توانند الف - اصیل ب - قیم: ج - قائم‌مقام (وراث یا حاکم) د - ولی ه - وکیل و - نماینده باشد.

ماده ۱۲۲۷ قانون مدنی «فقط کسی را محاکم و ادارات و دفاتر اسناد رسمی به قیمومیت خواهند شناخت که نصب او مطابق قانون، توسط دادگاه به عمل آمده باشد»

ماده ۱۲۴۰ قانون مدنی «قیم نمی‌تواند به سمت قیمومت از طرف مولی علیه با خود معامله کند اعم از اینکه مال مولی علیه را به خود منتقل کند یا مال خود را به او انتقال دهد» .

ماده ۱۱۸۳ - «در کلیه امور مالی مربوط به اموال و حقوق مالی مولی علیه ولی نماینده قانونی او می‌باشد».

ماده ۸۳ - قانون امور حسبی «اموال غیرمنقول محجور فروخته نخواهد شد مگر با رعایت غبطه او و تصویب دادستان».

تذکر: (با استنباط از این ماده تنظیم اسناد منقول صغار نیاز به تصویب دادستان ندارد)

۵ - ۲ - ماده ۸۶۲ - اشخاصی که به موجب نسب ارث می‌برند سه طبقه‌اند ۱ - پدر و مادر و اولاد و اولاد اولاد

۲ - اجداد و برادر و خواهر و اولاد آنها ۳ - اعمام و عمات و احوال دخالات و اولاد آنها «عمو - عمه - دایی و خاله»

تذکر: «طبق اصول ۱۲ و ۱۳ قانون اساسی سایر مذاهب و ادیان طبق فقه خودشان ارث خواهند برد».

ماده ۸۶۴ - از جمله اشخاصی که به موجب سبب ارث می‌برند هر یک از زوجین است که در حین فوت

دیگری زنده باشد.

ماده ۸۶۶ - در صورت نبودن وراث امر ترکه متوفی راجع به حاکم است.

۶- ۲ - اشخاص حقوقی الف - دولتی - ماده ۵۸۷ قانون تجارت - (مؤسسات و تشکیلات دولتی و بلدی به محض ایجاد و بدون احتیاج به ثبت دارای شخصیت حقوقی می‌شوند.

ب - غیردولتی ماده ۵۸۴ قانون تجارت تشکیلات و مؤسسات که برای مقاصد غیرتجارتی تأسیس شده یا بشوند از تاریخ ثبت در دفتر ثبت مخصوصی که وزارت عدلیه معین خواهد کرد شخصیت حقوقی پیدا می‌کنند.

ماده ۵۸۸ - شخص حقوقی می‌تواند دارای کلیه حقوق و تکالیفی شود که قانون برای افراد قایل است مگر حقوق و وظایفی که بالطبع فقط انسان ممکن است دارای آن باشد مانند حقوق و وظایف ابوت، بنوت و امثال ذالک.

ماده ۲۰۸ - قانون اصلاح قسمتی از قانون تجارت - «تا خاتمه امر تصفیه شخصیت حقوقی شرکت جهت انجام امور مربوطه به تصفیه باقی خواهد ماند و مدیران تصفیه موظف به خاتمه دادن کارهای جاری و اجرای تعهدات و وصول مطالبات و تقسیم دارایی شرکت می‌باشند و هرگاه برای اجرای تعهدات شرکت معاملات جدیدی لازم شود مدیران تصفیه انجام خواهند داد.

ماده ۶۱ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی، «تنظیم و ثبت معاملات اشخاص به عنوان شرکت یا نمایندگی شرکت قبل از احراز شخصیت حقوقی آنها ممنوع است».

تذکر: احراز هویت متعاملین از وظایف مهم سران دفاتر اسناد رسمی می‌باشند. که با شناسنامه یا کارت ملی صادره از سوی سازمان ثبت احوال کشور انجام می‌شود.

۷- ۲ - الف : قانون الزام اختصاص شماره ملی و کدپستی برای کلیه اتباع ایرانی مصوب ۶۷/۲/۱۷

ماده ۲ - کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی، وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها، شرکت‌ها و مؤسسات دولتی و وابسته به دولت دانشگاه‌ها، بانک‌ها، شهرداری‌ها، نهادهای انقلاب اسلامی و نیروهای مسلح جمهوری اسلامی ایران و شرکت‌ها و مؤسسات که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام است موظفند از شماره ملی و کدپستی ده رقمی که توسط سازمان ثبت احوال کشور و در قالب کارت شناسایی و با همکاری شرکت پست جمهوری اسلامی ایران برای شناسایی افراد و اشخاص و محل کار یا سکونت آنها حسب مورد اختصاص خواهد یافت تبعیت نموده و به کار گیرند.

ب : ماده ۳ - کارت یاد شده در ماده فوق به عنوان سند شناسایی اتباع ایرانی و مشمول کلیه احکام حقوقی و کیفری مربوط است و باید همیشه همراه صاحب آن باشد.

آیین‌نامه اجرایی قانون الزام اختصاص شماره ملی و کدپستی برای کلیه اتباع ایرانی مصوب ۷۸/۱۲/۱۰

ج: ماده ۱۱ - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، دفترخانه‌های اسناد رسمی، دفاتر ازدواج و طلاق بنگاه‌های معاملاتی و کلیه واحدهای ذیربط موظفند در هنگام تنظیم اسناد نسبت به درج شماره ملی و

کدپستی ۱۰ رقمی افراد متعاملین و مورد معامله در اسناد مربوطه اقدام نمایند.
 د: ماده ۸ - آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی (در موقع مراجعه اشخاص برای انجام معامله به دفاتر اسناد رسمی باید از مراجعه‌کنندگان ورقه شناسنامه مطالبه شود).
 ۳. ماده ۱۷ - آیین دفاتر اسناد رسمی «در کلیه اسناد شماره شناسنامه و محل اقامت متعاملین به طور وضوح قید شود».

تذکر: باید مشخصات کامل متعاملین و تاریخ تولد آنان قید شود که اهلیت انجام معامله احراز شود.
 ۴. تبصره ۳ - ماده ۳۴ قانون ثبت مصوب ۵۱/۱۰/۱۸ «در کلیه اسناد رسمی بایستی اقامتگاه متعاملین به طور وضوح در سند قید شود».

۱ - ۴ - ماده ۱۰۰۲ قانون مدنی «اقامتگاه هر شخصی عبارت از محلی است که شخص در آنجا سکونت داشته و مرکز مهم امور او نیز در آنجا باشد. اگر محل سکونت شخصی غیر از مرکز مهم امور او باشد مرکز امور او اقامتگاه محسوب است».

تذکر: آنچه در قانون مدنی و قانون ثبت و به ویژه تبصره ۳ ماده ۳۴ قانون ثبت قانونگذار به آن تأکید نموده که در اسناد اقامتگاه (نه محل سکونت) متعاملین به طور وضوح در سند قیود شود.
 ۵. خریدار می‌تواند شخص خارجی باشد که بر طبق قوانین کشور می‌تواند استملاک نمایند.

۱ - ۵ - ماده ۸ - قانون مدنی - اموال غیرمنقول که اتباع خارجه در ایران بر طبق عهود تملک کرده یا می‌کنند از هر جهت تابع قوانین ایران خواهد بود.

ماده ۹۶۶ قانون مدنی - «تصرف و مالکیت و سایر حقوق بر اشیاء منقول یا غیرمنقول تابع قانون مملکتی خواهد بود که اشیاء در آنجا واقع می‌باشند».

ماده ۹۶۹ قانون مدنی - «اسناد از حیث طرز تنظیم تابع قانون محل تنظیم خود می‌باشند».
 ۲ - ۵ - رعایت آیین‌نامه اجرایی راجع به استملاک اتباع بیگانه در ایران مصوب مرداد سال ۱۳۴۴ در دفاتر اسناد رسمی الزامی است.

ماده ۱ - «بیگانگانی که به منظور سیاحت و استفاده بیلاقی مسافرت‌های منظم فصلی در سنوات متعدد و متوالی به ایران می‌نمایند هرگاه بخواهند در ایران محلی برای سکونت شخصی خریداری نمایند باید به ترتیب زیر اقدام نمایند...»

ماده ۴ - «خریدار مکلف است ثمن مورد معامله را از طریق انتقال یا فروش ارز به وسیله یکی از بانک‌های مجاز تحصیل نماید. دفاتر اسناد رسمی مکلفند هنگام انجام معامله گواهی بانک مجاز را از خریدار مطالبه و مراتب را با ذکر مشخصات در سند قید نمایند».

۳ - ۵ - بند ۱۱۵ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی - «عقود و معاملات و اقرار و وصایای اتباع بیگانه در ایران با توجه به ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی باید مطابق تشریفات ثبت سند که در قوانین ایران مقرر

است ثبت شود، امتناع از ثبت سند تخلف محسوب است ...»

۴ - ۵ - بخشنامه شماره ۱۵۸۸ - س ۲ مورخ ۶۹/۴/۱۹ - اداره کل امور اسناد سردفتران سازمان ثبت - «هرگونه معامله اموال و املاک نمایندگی‌های سیاسی - اقتصادی - نظامی - فرهنگی خارجی مقیم کشور اعم از خرید، فروش، رهن، اجاره با اجازه کتبی وزارت امور خارجه انجام گیرد.

تبصره: «بخشنامه شماره ۳۴/۸۳۸۳۰ مورخ ۸۴/۷/۱۲ اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت «در مورد وکالتنامه‌هایی که در خارج از کشور در خصوص انتقال اموال غیرمنقول اشخاص در ایران در کنسولگری‌ها تنظیم می‌شود بدو باید به تأیید دادگاه انقلاب اسلامی برسد».

تذکر: فقط وکالتنامه‌های فروش اموال غیرمنقول نیاز به تأیید دادگاه انقلاب دارد.

۵ - ۵ - متولدين ذکور از سال ۱۳۳۸ و به بعد مشمول نظام وظیفه بوده و طبق ماده ۱۰ قانون نظام وظیفه باید مدارک مشمولیت را به دفتر ارائه و دفترخانه کپی آن را باید بایگانی کند.

۶ - ماده ۴۶ قانون ثبت - «ثبت اسناد را اختیاری دانسته مگر در موارد ذیل: ۱ - کلیه عقود معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشند. ۲ - کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر دفتر املاک ثبت شده است».

۱ - ۶ - ماده ۴۷ قانون ثبت: که در سال ۱۳۱۰ تصویب شده زمانی بود که ثبت املاک در کشور تازه شروع شده بود و اکثریت املاک در کشور ثبت نشده بود به همین منظور مردم در ثبت املاک خود اجباری نداشتند، متأسفانه بعد از هفتاد و پنج سال، املاک ثبت نشده و در جریان ثبتی در تمامی نقاط کشور وجود دارد، مع الوصف در حال حاضر ثبت اسناد املاک و تنظیم سند انتقال در دفاتر اسناد رسمی و تثبیت مالکیت در جامعه نهادینه شده، ماده ۴۷، در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده وزارت عدلیه مقتضی بداند ثبت اسناد ذیل اجباری است: ۱ - کلیه عقود و معاملات راجعه به عین یا منافع اموال غیرمنقوله که در دفتر املاک ثبت نشده ۲ - صلاح‌نامه و هبه‌نامه و شرکت‌نامه،

تذکر: به موجب ماده ۵ اصلاحی آیین‌نامه ثبت شرکت‌ها مصوب شهریور ۱۳۴۰ که مقرر می‌دارد «اداره ثبت شرکت‌ها در تهران و دواير ثبت شرکت‌ها در شهرستان‌ها در ثبت شرکت‌نامه قائم‌مقام دفترخانه‌های رسمی می‌باشند» ثبت شرکت‌ها در اداره ثبت انجام و دفترخانه وظیفه در ثبت شرکت‌نامه‌های شرکت‌های تجاری ندارند.

مسئلاً آیین‌نامه قانون خاص نمی‌تواند شأن قانون دیگر را محدود نماید. اصولاً آیین‌نامه روش اجرایی قانون مربوطه است و به نظر تا زمانی که بند فوق نسخ یا اصلاح نگردیده به قوت خود باقی است.

۲ - ۶ - ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی «سردفتران و دفتریاران موظفند نسبت به تنظیم و ثبت اسناد مراجعین اقدام نمایند مگر آنکه مفاد و مدلول سند مخالف با قوانین و مقررات موضوعه و نظم عمومی یا

اخلاق حسنه باشد». به طور مثال تنظیم سند قطعی یک باب قمارخانه یا کازینو و... مخالف مفاد این ماده است.

تذکره: تشخیص مفاد و مدلول اسناد؛ در موافقت با قوانین و مقررات موضوعه و نظم عمومی و اخلاق حسنه در صلاحیت سردفتر تنظیم کننده سند می‌باشد.

۷. ماده ۳۵۰ قانون مدنی - «مبیع ممکن است مفروز باشد یا مشاع یا مقدار معین به طور کلی از شی متساوی الاجزاء...»

۸. ماده ۳۲ - آیین دفاتر اسناد رسمی «در کلیه اسناد معاملات املاک باید شماره پلاک و حدود و فواصل ملک مورد معامله دقیقاً قید گردد».

۹. ماده ۳۵۶ قانون مدنی «هر چیزی که بر حسب عرف و عادت جزء یا تابع مبیع شمرده یا قرائن دلالت بر دخول آن در مبیع نماید داخل در بیع و متعلق به مشتری است».

۱۰. بند ۶۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی «شماره چایی سند مالکیت نیز علاوه بر شماره ثبت ملک و شماره صفحه دفتر املاک در اسناد قید شود».

۱۱. احراز مالکیت یکی از وظایف مهم سردفتران و دفتریاران می‌باشد.

۱۲. بند ۴۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی «چون برای رسیدگی و تشخیص مالیات منطقه‌ای شناسایی حدود مشخصات کامل املاک مورد لزوم و موضوع حائز کمال اهمیت است. دفاتر اسناد رسمی مکلفند در موقع تنظیم اسناد حدود محل وقوع ملک مورد معامله را از لحاظ خیابان و کوچه طبق اظهار طرفین قید نمایند».

۱۳. به شرح توضیح شماره ۸

۱۴. ماده ۱۳ قانون مدنی «اراضی و ابنیه و آسیا و هر چه که در بنا منصوب و عرفاً جزء بنا محسوب می‌شود غیر منقول است و همچنین است لوله‌ها که برای جریان آب یا مقاصد دیگر در زمین یا بنا کشیده شده باشد».

۱ - ۱۴ - نظر شماره ۲۴/۳۳۹۱۵ - و - ر مورخ ۸۱/۹/۲۶ (نظر به اینکه آب و برق و گاز از توابع مسلم عرفی مبیع بوده و به استناد ماده ۳۵۶ قانون مدنی داخل در مبیع است، لذا با احراز موضوع قید شماره اشتراکی ایرادی ندارد.

تذکره: با تصویب قانون تسهیل، استعمال از شرکت‌های آب و برق و گاز مندرج در بند ۹۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی موضوعیت ندارد.

۱۵. اولین بخشنامه صادره در مورد ممنوعیت معامله اشخاص بخشنامه شماره ۱۰/۱۳۰ مورخ ۵۸/۱/۱۴ سازمان ثبت می‌باشد، اما از آنجایی که در مجموعه بخشنامه‌های ثبتی سال ۶۵ آورده نشده و در بخشنامه شماره ۱۰/۴۶۱۴ مورخ ۶۵/۶/۱۹ ریاست محترم وقت سازمان در اول مجموعه بخشنامه‌ها قید شده آنچه در این مجموعه درج شده است معتبر و لازم‌الاجراء می‌باشد و بخشنامه فوق نیز در مجموعه بخشنامه‌ها

قید نشده، قید بخشنامه مذکور در اسناد و نیز در دفاتر چاپی اتومبیل‌ها محل قانونی ندارد. مع الوصف چون ممنوع‌المعامله بودن اشخاص با بخشنامه‌های جداگانه در مقاطع مختلف به دفاتر اسناد رسمی ارسال می‌شود. لذا دفاتر اسناد رسمی در موقع تنظیم اسناد باید مراقبت نمایند که متعاملین جزء اشخاص ممنوع‌المعامله نباشند.

۱- ۱۵. ماده ۵۷ قانون ثبت «مسئول دفتر نباید معاملات اشخاصی را که مجنون یا غیررشید یا به نحوی دیگر از انحاء قانونی ممنوع از تصرف هستند ثبت نماید...»

۶. طبق ماده ۷۰ قانون ثبت «سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرج در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه مجعولیت آن سند ثابت شود.

۱- ۱۶. ماده ۵۸ - «آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی «دفاتر اسناد رسمی حق ندارند بیش از میزان مندرجه در تعرفه حق‌التحریر وجهی اخذ نمایند و حق‌التحریر هم به **میزان اصلی معامله** اخذ می‌گردد و نسبت به متفرعات آن هیچ‌گونه وجهی تعلق نمی‌گیرد».

تذکر: با توجه به مواد مذکور و اعتبار مندرجات اسناد رسمی قید **مبلغ واقعی** مورد معامله، ضمن شفاف بودن بها معامله و واقعی بودن آن مثل سایر مندرجات سند، در صورت اقاله یا فسخ سند هرگونه سوءاستفاده را منتفی و نیز در صورت وثیقه قراردادن جهت کفالت در مراجع قضایی نیازی به ارزیابی کارشناسان دادگستری نداشته و بانک‌ها نیز می‌توانند در معاملات رهنی قیمت مندرج در سند را ملاک قرار داده و...

۱۷. ماده ۴۴۸ قانون مدنی - «سقوط تمام یا بعضی از خیارها را می‌توان در ضمن عقد شرط نمود».

۱۸. بند ۶۵ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی (در اسناد معاملات قطعی معاملات قطعی و اجاره‌نامه باید تکلیف تحویل ملک روشن شده و...)

۱۹. ماده ۶۵ قانون ثبت «امضای ثبت سند پس از قرائت آن به توسط طرفین معامله یا وکلای آنها دلیل رضایت آنها خواهد بود».

۲۰. ماده ۱ قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی «دفاتر اسناد رسمی موظفند با رعایت بندهای زیر پس از دریافت دلایل مالکیت و پاسخ استعلام از اداره ثبت محل به منظور تطبیق سند با دفتر املاک و اعلام وضعیت ثبتی (حسب مورد) و عدم بازداشت نسبت به تنظیم سند رسمی انتقال عین اراضی و املاک اقدام نمایند».

۲۱. بند ج ماده یک قانون تسهیل (دفاتر اسناد رسمی مکلفند هنگام نقل و انتقال عین املاک، مفاسح‌احساب مالیاتی را از انتقال دهنده مطالبه و شماره آن را در سند تنظیمی قید نمایند...)

۲۲. بند الف ماده یک قانون تسهیل (گواهی پایان ساختمان یا عدم خلاف موضوع تبصره (۸) ماده ۱۰۰ - اصلاحی قانون شهرداری در مورد املاک مشمول قانون مذکور)

۱ - ۲۲ - تبصره اصلاحی ۱۳۵۸/۶/۲۷ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری (دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمان‌ها گواهی پایان ساختمان و در مورد ساختمان‌های ناتمام گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند...)

۲۳. بند (ع) ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین «مصوب ۷۳/۱۲/۲۸ مبنای وصول حق‌الثبت موضوع این ماده در مورد املاک، ارزش معاملاتی اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی می‌باشد و در نقاطی که ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد، طبق برگ ارزیابی ادارات ثبت خواهد بود».

۱ - ۲۳ - ماده ۱۰ - قانون الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ مصوب ۱۳۸۴/۸/۱۵ - مواد (۱۲۳) و (۱۲۴) اصلاحی قانون ثبت به شرح زیر اصلاح می‌شود.

ماده ۱۲۳ - تعرفه ثبت کلیه اسناد در دفاتر اسناد رسمی به میزان نیم درصد مبلغ مندرج در سند و در موارد اسنادی که موضوع آنها انتقال منافع می‌باشد هرگاه منافع به طور عمومی انتقال داده شود حق‌الثبت از منافع ده ساله اخذ خواهد شد.

تذکره: به نظر در ماده کلمه عمری مدنظر مقنن بوده که در ماده ۴۱ قانون مدنی به آن اشاره شده ولی در روزنامه رسمی کلمه عمومی تایپ شده.

تبصره ۱ - مبنای وصول حق‌الثبت اسناد در مورد املاک به شرح بند (ع) ماده یک قانون نحوه وصول برخی از درآمدهای دولت ... به شرح فوق می‌باشد.

۲۴. ماده ۵۲ - قانون دفاتر اسناد رسمی «برای ایصال وجوه عمومی که به هر عنوان وصول آن طبق مقررات قانونی در عهده دفاتر اسناد رسمی است دفاتر موظفند حقوق متعلقه را در برگ مخصوصی که از طرف سازمان ذی‌نفع تهیه و در اختیار دفاتر قرار خواهد گرفت با مشخصات لازم قید کنند و حداکثر پنج روز بعد از امضاء سند به حساب یا حساب‌هایی که معین خواهد شد واریز نمایند».

۱ - ۲۴ - بخشنامه شماره ۱۰/۳۴۷۲ مورخ ۶۹/۳/۲۸ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بند ۲ (دفاتر اسناد رسمی پس از اخذ رسید بانکی و کنترل مبلغ و شماره حساب آن با رعایت کامل سایر مقررات نسبت به تنظیم و ثبت سند مربوطه اقدام و شماره فیش بانکی و مبلغ حق‌الثبت را در متن سند و ثبت قید نمایند.

۲۵. بخشنامه شماره ۱/۳۴/۲۴۵۶۱ مورخ ۱۰/۱۰/۱۳۷۹ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور لازم‌الاجراء از ۱۳۸۰/۲/۱

بند ۳ (دفاتر اسناد رسمی مکلفند از تاریخ اجرای این دستورالعمل همزمان با صدور فیش بانکی مربوط به وجوه حق‌الثبت «حقوق دولتی» میزان حق‌التحریر و بهای اوراق مصرفی و همچنین هزینه پستی در مورد

اسناد تنظیمی برای خودرو را محاسبه و تعیین و جهت واریز وجوه مزبور به حساب تعیین شده ضمن تفهیم به متقاضی تسلیم نمایند».

بند ۴ - (دفاتر اسناد رسمی باید مشخصات فیش پرداختی تأیید شده بانک را در ذیل متن سند کمافی السابق قید و آن را در سوابق ضبط و نگهداری نمایند)

۲۶. ماده ۱۸ قانون دفاتر اسناد رسمی (کلیه اسناد در دفترخانه‌های اسناد رسمی در اوراق مخصوصی که از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در اختیار دفترخانه قرار داده می‌شود تنظیم و فقط در یک دفتر که به نام دفتر سردفتر نامیده می‌شود ثبت می‌گردد...)

۲۷. ماده ۵۹ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی «بعد از دریافت حق‌التحریر مطابق تعرفه مقرر در مقابل آن قبض رسید صادر و به دهنده آن تسلیم می‌شود و قبض مذکور، با قید تاریخ و شماره در دفتر مربوطه ثبت می‌گردد.»

۲۸. ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی «در اسناد رسمی تاریخ تنظیم معتبر است حتی بر علیه اشخاص ثالث...»
۱ - ۲۸ - ماده ۵۵ قانون ثبت «مسئول دفتر، باید نمره و تاریخ ثبت را با تعیین دفتری که سند در آن ثبت شده در روی هر سندی که ثبت می‌شود قید کرده ...»

۲ - ۲۸ - اصل هفدهم قانون اساسی «مبدأ تاریخ رسمی کشور هجرت پیامبر اسلام (صلی‌الله علیه و آله وسلم) است و تاریخ هجری شمسی و هجری قمری هر دو معتبر است. اما ساعات کار ادارات دولتی هجری شمسی است.»

۳ - ۲۸ - ماده ۹ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی «در کلیه اسناد و دفاتر و قبوض باید تاریخ شمسی قید گردد».
۲۹ - قانون ثبت - «سردفتر و نماینده هیچ سندی را نباید امضاء نمایند مگر آنکه وارد دفتر شده و به امضاء اصحاب معامله رسیده باشد.»

۱ - ۲۹ - ماده ۱۹ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی «سند معامله باید پس از تنظیم و ثبت در دفتر سردفتر و نماینده (چنانچه دارای نماینده باشد) و انجام سایر تشریفات به تصدیق و امضاء اصحاب معامله برسد».
توجه: مواد قانونی و آیین‌نامه‌ها و بخشنامه‌هایی که در این سند به آن اشاره نشده در شماره‌های بعد و در نمونه اسناد آتی قید خواهد شد.

نوع سند: * بیع قطعی (قطعی غیر منقول) *

فروشنده: خانم/ آقا فرزند..... به شناسنامه شماره
 صادره از متولد مقیم

خریدار: خانم/ آقا فرزند..... به شناسنامه شماره
 صادره از متولد مقیم

مورد معامله: حدود و محل آن، ششدانگ یک دستگاه آپارتمان مسکونی واقع در (طبق سند مالکیت نوشته شود) مورد ثبت یک جلد سند مالکیت به شماره دفترچه مالکیت..... شماره ثبت.....صفحه دفتر که سند مالکیت در تاریخ / / ۱۳ به نام فروشنده ثبت و صادر و یا طبق سند قطعی شماره مورخ دفتر اسناد رسمی شماره به فروشنده انتقال قطعی یافته است به نشانی (.....) و حدود^۲ و مشخصات طبق سند مالکیت موصوف می‌باشد.

به انضمام کلیه حقوق فروشنده نسبت به حق الامتیاز برق اختصاصی به پرونده شماره و به قدرالسهم از حق الامتیاز برق عمومی شماره و حق الاشتراک آب به

* . در این نمونه سند (مورد معامله تخلیه نیست و در تصرف فروشنده به مدتی که در سند تعیین شده می‌باشد).

** . محمود محمدزاده، سردفتر اسناد رسمی ۴۹۵ تهران و عضو هیئت تحریریه مجله کانون (زیر نظر هیئت تحریریه).

پرونده شماره و حق‌الاشتراک گاز شهری شماره شناسایی منصوبه در مورد معامله با ودایع مربوطه و خریدار ضمن همین سند پرداخت هرگونه بدهی مصرفی و انشعاب آب و برق و گاز منصوبه تا زمان تحویل مورد معامله را قبول نمود و در صورت پرداخت با ارائه قبوض پرداختی حق دارد از فروشنده مطالبه و وصول نماید. متعاملین اظهار نمودند که جزء اشخاص معامله نمی‌باشد. و هرگونه مسئولیت ناشی از اظهارات خود را متضامناً قبول نمودند.

فروشنده ضمن این سند خریدار را نماینده خود قرار داد که در صورت بروز هرگونه اشتباه قلمی در تنظیم سند در دفترخانه حاضر و سند اقرارنامه اصلاحی مربوط را بدون تغییر در ارکان و ماهیت سند تنظیم و امضاء نماید.

بها: حسب‌الاطهار طرفین مبلغ (ارزش واقعی نوشته شود) ریال که بنا به اظهار فروشنده قیمت مورد معامله تماماً نقداً به وی پرداخت شده و دریافت نموده است.

طرفین ضمن این سند کافه اختیارات خصوصاً اختیار غبن فاحش را از خود سلب و اسقاط نمودند، حسب‌الاطهار فروشنده منافع مورد معامله قبلاً به شخصی واگذار نشده است.

فروشنده تعهد نمود مورد معامله را لغایت / / ۱۳۸ تخلیه نموده و قبض رسمی^۳ شماره را دریافت داشته و بیع را به تحویل و تصرف خریدار بدهد و در صورت تخلف متعهد است روزانه مبلغ ریال به عنوان وجه التزام^۴ به خریدار بپردازد. خریدار می‌تواند تا ده روز^۵ از تاریخ مزبور از طریق این دفترخانه و اجرای ثبت و پس از مدت مذکور از طریق دادگاه ذی‌صلاح اقدام به تخلیه و تحویل مورد معامله و وصول وجه‌التزام اقدام نماید.

متعاملین ضمن قرائت سند و اطلاع از محتویات و مندرجات^۶ و مستندات آن با رضایت خود ثبت و سند را امضاء نمودند.

مستندات تنظیم سند

- ۱ - پاسخ استعلام ثبتی شماره مورخ..... صادره از اداره ثبت مبنی بر عدم بازداشت مورد معامله.
 - ۲ - مفصاحساب مالیاتی شماره مورخ صادره از واحد مالیاتی شماره اداره امور مالیاتی تهران.
 - ۳ - گواهی پایان ساختمان شماره مورخ صادره از شهرداری منطقه تهران که خریدار ملاحظه و قبول نمود و عدم مغایرت و مطابقت آن را با مورد معامله اعلام و هرگونه مسئولیت حاصله را قبول نمود.
- حق الثبت به مبلغ ریال که براساس ارزش معاملاتی اعلام توسط اداره دارایی محاسبه و طبق فیش شماره مورخ..... و بهای اوراق و تحریر طبق فیش شماره به بانک ملی شعبه... واریز، و برای تنظیم سند اوراق شماره و مصرف و قبض تحریر شماره صادر و تسلیم مودی شد.

به تاریخ / / ۱۳۸ شمسی محل امضاء

- ۱ - چنانچه فروشنده به سن ۱۸ نرسیده باشد با حکم رشد صادره دادگاه می تواند معامله انجام دهد.
- ۲ - ماده ۱۲۱۰ قانون مدنی (مصوب ۷۰/۸/۱۴) « اموال صغیری را که بالغ شده است در صورتی می توان به او داد که رشد او ثابت شده باشد».
- ۱ - ۱ - چنانچه فروشنده یا خریدار (صغیر باشند) طبق ماده ۱۱۸۰ قانون مدنی «طفل صغیر تحت ولایت قهری پدر و جد پدری خود می باشد. و همچنین است طفل غیررشد یا به مجنون در صورتی که عدم رشد یا جنون او متصل به صغر باشد».
- تذکر: پدر یا جد پدری ولایتاً مال صغیر را می فروشند یا به صغیر مال می خردند.
- ۲ - در خصوص درج یا عدم درج حدود اسناد قطعی آپارتمان که دارای سند مالکیت بوده و حدود اربعه در سند مالکیت نوشته شده از اداره امور اسناد و سردفتران سؤال شده تاکنون پاسخ وصول نشده.
- به نظر: چون حدود اربعه آپارتمان در دفتر املاک نوشته شده و به تبع آن در سند مالکیت صادره نیز درج گردیده و در سند بعدی دفترخانه تنظیم کننده سند می نویسند (حدود به شرح سند مالکیت صادره می باشد)، کفایت در رفع تکلیف سردفتر می نماید.

۳ - ماده ۲۸ - آیین نامه دفاتر اسناد رسمی (مصوب ۱۳۱۷/۲/۱۴) «در مورد کلیه معاملات اقساطی و اسناد و اجاره نامه باید قبوض اقساطی چاپی صادر شود».

۱ - ۳ - بند ۶۵ - مجموعه بخشنامه های ثبتی «در اسناد معاملات قطعی و اجاره نامه باید تکلیف تحویل ملک روشن شده و در صورت تعهد فروشنده یا موجر به تحویل، قبض رسمی صادر و به خریدار و مستأجر تسلیم و در حاشیه ثبت دفتر رسید اخذ شود... در هر حال اگر ملک ثبت نشده باشد ذی نفع باید در باب تحویل و تخلیه به دادگاه صالح رجوع نماید».

بند ۶۹ - مجموعه فوق «هر نوع قلم خوردگی و خدشه در متن اسناد، قبوض اقساطی، خلاصه معاملات و فسخ نامه و ثبت دفتر ممنوع است و اوراق مذکور و همچنین ثبت دفتر باید خوش خط و خوانا و با جوهر ثابت تنظیم و به امضاء متعاملین و سردفتر و دفتریار برسد و هرگونه اصلاح عبارتی یا توضیحی لازم باشد باید ذیل اوراق مذکور یا ثبت دفاتر منعکس و به امضای اشخاص نامبرده برسد».

۴ - ماده ۵۱ قانون دفاتر اسناد رسمی «نسبت به وجه التزام و وجه الضمان خواه رأساً موضوع سند باشد یا در ضمن معامله و عقد دیگری شرط شده باشد و برای تأمین آن هم مالی به وثیقه گرفته نشده باشد حق ثبت وصول نخواهد شد...»

۱ - ۴ - ماده ۵۴ - آیین نامه دفاتر اسناد رسمی (مصوب ۱۳۱۷) «نسبت به وجه الضمان و وجه التزام حق الثبت اخذ نمی گردد».

ماده ۵۶ - آیین نامه فوق «حق الثبت باید قبل از تنظیم سند تأدیه و قبض رسمی صادر گردد و هرگاه قبل از تنظیم سند معامله و ثبت آن در دفاتر مربوطه طرفین از انجام معامله صرف نظر نمایند باید در ظهر قبض رد وجه با تصدیق سردفتر قید و به امضای گیرنده آن برسد و در صورتی که معامله در دفتر ثبت شده باشد حق الثبت مأخوذه مسترد نخواهد شد و باید معادل حق الثبت تمبر به سند الصاق و باطل شود».

۵ - سال ها دنبال پاسخ این سؤال بودم که دفاتر اسناد رسمی از سالیان قبل چرا ده روز را در اسناد خود قید کرده و براساس عرف دفاتر اکنون نیز این ده روز در اسناد که تحویل و تصرف نیست درج می کنند. بالاخره از طریق همکار سردفتر که قبلاً از همکاران ثبتی بود مبنای آن را که بخشنامه شماره ۱۷۵۹۵/۴۴۷۹ مورخ ۱۳۱۹/۵/۷ که ۶۷ سال قبل صادر شد یافتیم که به شرح ذیل می باشد. اما چون در مجموعه بخشنامه ها قید نشده معتبر نمی باشد ولی چون به عنوان شرط ضمن عقد در اسناد قید می شود منعی برای تعیین این ده روز نیست.

«در قسمت دو بخشنامه شماره ۳۲۴۵۷/۱۸۸۷۱ - ۱۳۱۸/۸/۲۶ آموزش داده شده است در موقع تنظیم اسناد معاملاتی که در ضمن تحویل مبیع یا مورد اجاره است در صورتی که مورد معامله در حین تنظیم سند تحویل خریدار یا مستأجر نشده باشد دفترخانه ضرب الاجل تعیین و در سند بنویسند که در ظرف مدت مقرر به تحویل مورد معامله اقدام و رسید دریافت شود اینک لزوماً متذکر می شود که ضرب الاجل مزبور در مورد اسناد اجاره از ۱۵ روز و در مورد اسناد قطعی از یک ماه نباید تجاوز نماید. مگر اینکه

طرفین صراحتاً وقت بیشتری را برای تحویل تعیین کنند لازم است مراتب را به دفترخانه‌ها ابلاغ نمایند که در این قبیل موارد به شرح فوق اقدام و در سند تصریح کنند چنانچه فروشنده یا موجر در ظرف مدت معینه تحویل مبیع یا مورد اجاره اقدام نکرد خریدار یا مستأجر باید منتهی تا **۵۵ روز** با صدور اجرائیه تسلیم آن را از طریق اداره ثبت بخواهد در خارج از مدت مزبور به دادگاه صلح بایستی رجوع نماید ضمناً به سردفتران تذکر دهید در مورد اسنادی که به شرح مزبور تنظیم می‌شود و در صورتی که خریدار یا مستأجر با انقضای مهلت مقرر در سند در ظرف **۵۵ روز** پس از آن درخواست صدور اجرائیه برای تحویل مورد معامله نکند دیگر بعد به صرف اظهار آنها مبنی بر عدم تحویل اجرائیه صادر نکرده و راهنمایی کنید که برای تحویل مورد معامله به **دادگاه** مراجعه نماید». مدیر کل ثبت، جوادی

۶- ماده ۷۰ قانون ثبت «سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه مجعولیت آن سند ثابت شود. انکار مندرجات اسناد رسمی راجع به اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال و یا تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال مسموع نیست...»

۱- ۶- محتویات سند عبارات و امضاهایی می‌باشد که در سند نوشته شده است. منظور از اعتبار محتویات سند رسمی، فرض صحت انتساب عبارات و امضاهای موجود در سند است از اشخاصی که به آنها نسبت داده شده است.^۱

۲- ۶- مندرجات سند مفاد عباراتی می‌باشد که در سند قید شده است. به عبارت دیگر مندرجات سند از امور معنویست به خلاف محتویات که از امور مادی می‌باشد.^۲

۱- دکتر سیدحسن امامی، حقوق مدنی، جلد ۶، سال ۴۶، ص ۷۱.

۲- منبع فوق، ص ۷۲.