

# نمونه اسناد رسمی توضیحی مدرن

(املاک، اراضی، آب)

جلد اول

به همراه

آراء و نظریات کمیسیون وحدت رویه، نظریه‌های مشورتی و کمیسیون حقوقی،  
پایگاه اینترنتی قانون سردفتران و دفتریاران، آراء وحدت رویه و شعب دیوان  
عدالت اداری، آراء وحدت رویه و شعب دیوانعالی کشور و دادگستری،  
آرای شورایعالی ثبت و...

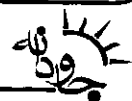
پدیدآورندگان

عباس بشیری، بهروز میرزایی، علی صالحی  
سردفتران، وکلاء

انتشارات جاودانه

سرشناسه  
عنوان و نام پدیدآور  
پدیدآورندگان: عباس بشیری، بهروز میرزایی، علی صالحی.  
مشخصات نشر  
مشخصات ظاهری  
شابک  
وضعیت فهرست‌نویسی: فیپا  
یادداشت  
عنوان دیگر  
موضوع  
موضوع  
موضوع  
موضوع  
شناسه افزوده  
شناسه افزوده  
رده‌بندی کنگره  
رده‌بندی دیویی  
شماره کتابشناسی ملی

بشیری، عباس، ۱۳۴۷-  
نمونه اسناد رسمی توضیحی مدرن (املاک، اراضی، آب)/  
تهران: جاودانه، جنگل، ۱۳۹۲.  
ج. ۱: ۵-۲۷۴-۱۵۸-۶۰۰-۹۷۸-۱۱۰۴ص  
کتابنامه.  
نمونه اسناد رسمی و ثبتی (توضیحی) مدرن.  
ثبت- - ایران  
ثبت- - قوانین و مقررات- - ایران  
رویه قضایی- - ایران  
آرای حقوقی- - ایران  
میرزایی، بهروز، ۱۳۳۸-  
صالحی، علی، ۱۳۴۶-  
۱۳۹۲: ۵۶/۵۶ KMH  
۴۳۸-۲۴۶/۵۵۰  
۳۲۵۲۶۹۶: ملی



عنوان کتاب: نمونه اسناد رسمی توضیحی مدرن (املاک، اراضی، آب) (جلد اول)  
پدیدآورندگان: عباس بشیری، بهروز میرزایی، علی صالحی  
ناشر: انتشارات جاودانه، جنگل  
ناظر فنی: امین لشکری  
نوبت و سال چاپ: اول، ۱۳۹۲  
قطع و تیراژ: وزیری، ۱۰۰۰ نسخه  
قیمت: ۳۵۰۰۰۰ ریال با جلد نفیس  
شابک: ۵-۲۷۴-۱۵۸-۶۰۰-۹۷۸

[http:// www.junglepub.org](http://www.junglepub.org)  
[email:// Info@junglepub.org](mailto:Info@junglepub.org)

تلفن: ۰۲۱-۶۶۴۸۶۱۱۵-۹-۶۶۴۸۲۸۳۰  
۰۳۱۱-۳۲۰۵۰۶۷-۳۲۰۳۸۰۰-۹

«حق چاپ برای ناشر محفوظ است»

## فهرست مطالب

|                                                                                                    |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| پیشگفتار .....                                                                                     | ۱   |
| مقدمه .....                                                                                        | ۴۱  |
| <b>فصل اول: وکالتنامه‌ها</b> .....                                                                 | ۴۳  |
| وکالتنامه (قبول صلح و انتقال گرفتن هر پلاک و هر مال غیرمنقول ...) .....                            | ۴۴  |
| وکالتنامه بلاعزل (درخواست تغییر نام قرارداد واگذاری مسکن ...) .....                                | ۵۰  |
| وکالتنامه (درخواست سند مالکیت تجدیدی ...) .....                                                    | ۶۳  |
| اخذ سند مالکیت قدرالسهم موکلین .....                                                               | ۶۵  |
| وکالت مداخله در امور ملکی .....                                                                    | ۶۶  |
| شرکت در کمیسیون‌ها، تقسیط بدهی و سپردن تهجد .....                                                  | ۷۹  |
| وکالت (اجاره انتقال قطعه زمین واگذاری شهرک‌های صنعتی) .....                                        | ۸۱  |
| وکالت (فسخ و ابطال سند اجاره) .....                                                                | ۸۲  |
| وکالت (به اجاره واگذار کردن ملک) .....                                                             | ۸۳  |
| وکالت (لاهر نوع ملک و مستغلات انتقال به هر عقد و صلح) .....                                        | ۸۴  |
| وکالت «مقاصح حساب عوارض‌ها، مالیات گواهی پروانه ساختمان و عدم خلاف بایان کار» .....                | ۸۵  |
| وکالتنامه (قبول رهن و وثیقه ...) .....                                                             | ۸۶  |
| خرید و فروش یک رقبه ملک .....                                                                      | ۸۷  |
| وکالت تنظیم اقرارنامه دیوار اشتراکی بر روی پلاک .....                                              | ۹۲  |
| وکالت بلاعزل (انجام کلیه امور اداری، قانونی، قضائی، ثبتی و ساختمانی راجع به پلاک ثبتی شماره .....) | ۹۳  |
| تفویض وکالت (تعاونی مسکن) .....                                                                    | ۱۰۵ |
| وکالتنامه (درخواست و دریافت اسناد مالکیت موکل) .....                                               | ۱۰۶ |
| وکالتنامه (اقامه دعوی و ... علیه مالک سه دانگ دیگر پلاک) .....                                     | ۱۱۸ |

- وکالتنامه (اثبات، احراز و اعاده مالکیت موکلین نسبت به سهم الارث پدری)..... ۱۲۰
- وکالتنامه (تقاضای صدور سند مالکیت موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی ثبت املاک و اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی)..... ۱۲۴
- وکالتنامه (در خصوص مالکیت موکل در پلاک‌های ثبتی)..... ۱۳۷
- وکالتنامه (یک قطعه زمین با کاربری تجاری ... فرعی از ... اصلی واقع در بخش ... ثبت ... شهرستان ...)..... ۱۳۹
- وکالتنامه (اثبات و تعیین سهم الارث مادری موکل از کلیه اموال غیرمنقول مورث موکل، پس از اثبات و تسجیل مالکیت موکل)..... ۱۴۱
- وکالتنامه (تفکیک، تلفیق، افراز، بهبود وضعیت ثبتی اصلاح حدود مقدار سهم شش‌دانگ)..... ۱۴۳
- وکالتنامه (مراجعه به شرکت گاز برای حق الامتیاز، حق الاشتراک و حق الودیعہ یک رشته گاز)..... ۱۴۵
- وکالتنامه (مراجعه به اداره ثبت اسناد و درخواست سند مالکیت تجدیدی)..... ۱۴۶
- تفویض وکالت (انجام امور ..... حبه مشاع از یک‌دانگ .....)
- وکالتنامه (اخذ پایان کار ساختمان از شهرداری)..... ۱۵۰
- وکالت (خرید قبول مصالحه قطعی و انتقال گرفتن در خصوص ... دانگ مشاع از شش‌دانگ پلاک ...)..... ۱۵۱
- وکالت (مراجعه به مؤجر یا قائم‌مقام مؤجر اداره اوقاف تمدید یا تجدید اجاره C.....)
- وکالتنامه (انجام امور تولیت موقوفه مسجد)..... ۱۵۳
- وکالتنامه بلاعزل (اداره تعاون ملی، هیأت ۷ نفره کشت موقت، کشاورزی، جنگلبانی، فرمانداری، بخشداری نسبت به تمامیت سهم الارث موکلین از پلاک و ثمنه اعیانی)..... ۱۵۴
- عزل وکیل (در باب شش‌دانگ یک باب دکان)..... ۱۵۷
- وکالت (پروانه ساختمانی با کاربری تجاری، اداری و مسکونی)..... ۱۵۸
- وکالت (انتقال حق الامتیاز آب، برق، گاز، تلفن)..... ۱۵۹
- وکالتنامه (اثبات مالکیت موکل در پلاک ...)..... ۱۶۱
- وکالت (درخواست صدور پروانه و ثبت ملک)..... ۱۶۲
- وکالتنامه (سهم الارث مادری موکله ... کما فرض‌الہ از شش‌دانگ قطعه زمین اعلام شده سازمان عمران و اراضی ...)..... ۱۶۳
- وکالت (پیگیری و انجام عملیات ثبتی املاک موکل)..... ۱۶۴
- وکالت (دریافت سند شش‌دانگ پلاک ...)..... ۱۶۶
- وکالت (اداره ثبت، تفکیک، تجمیع، تقسیم، افراز ...)..... ۱۶۷

|                                                                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| وکالت (مالکین، متصرفین، کشاورزان زمینی مزروعی و کشاورزی پلاک ...)                                         | ۱۷۱ |
| وکالت (بنیاد مسکن، سازمان مسکن و شهرسازی، امور اراضی، منابع طبیعی برابر قرارداد واگذاری یک قطعه زمین ...) | ۱۷۷ |
| وکالت (شرکت تعاونی معدنی سنگ)                                                                             | ۱۷۸ |
| وکالت (قطعه زمین ریگستان دیمکار)                                                                          | ۱۷۹ |
| وکالت (ورثه به سهم خود کما فرض‌اله در مورد املاکی که قهراً به ارث رسیده است)                              | ۱۸۱ |
| وکالت (زمین واگذاری از سازمان ملی زمین و مسکن ...)                                                        | ۱۸۳ |
| وکالت (سهم مشاعات خانه و سهم الارث ...)                                                                   | ۱۸۵ |
| وکالت (انجام هرگونه معامله بقله نسبت به شش‌دانگ زمین محصور ...)                                           | ۱۸۷ |
| وکالت (انتقال اراضی، قدرالسهم و قدرالحصه شش‌دانگ قنوت ...)                                                | ۱۸۹ |
| وکالت (قطعه زمین در شهرک‌های صنعتی)                                                                       | ۱۹۱ |
| وکالت (مراجعه به بانک و پرداخت اقساط ملک ...)                                                             | ۱۹۳ |
| وکالت (سهم مشاع یک قطعه باغ به شماره پلاک ...)                                                            | ۱۹۴ |
| وکالت (موکلین به وکلاء در ارتباط با شش‌دانگ یک باب خانه)                                                  | ۱۹۶ |
| وکالت (ادارات، دادگستری، شورای حل اختلاف در ارتباط با شش‌دانگ یک قطعه زمین به پلاک ...)                   | ۱۹۷ |
| وکالت (مراجعه به بانک مسکن در ارتباط با شش‌دانگ یک قطعه زمین به پلاک ...)                                 | ۱۹۹ |
| تعهدنامه مشتمل بر وکالت (اجرای طرح مشارکت مردمی در جککاری)                                                | ۲۰۱ |
| تفویض وکالت (یک قطعه زمین واگذاری بنیاد مسکن ...)                                                         | ۲۰۲ |
| تفویض وکالت (مقدار سهامی از سهم شش‌دانگ مشاعات خانه ...)                                                  | ۲۰۳ |
| تفویض وکالت (سه‌دانگ مشاع یک قطعه زمین)                                                                   | ۲۰۴ |
| تفویض وکالت (یک قطعه زمین با حق مجری)                                                                     | ۲۰۴ |
| تفویض وکالت (سهام مشاع یک قطعه زمین مزروعی)                                                               | ۲۰۶ |
| وکالت‌نامه (زمین شهری منابع طبیعی، امور اراضی در ارتباط با یک باب خانه ...)                               | ۲۰۷ |
| وکالت مراجعه به شهرداری، دارایی، ثبت اسناد و املاک، مسکن و شهرسازی در ارتباط با یک قطعه زمین              | ۲۰۸ |
| وکالت (مراجعه به ادارات، سازمان‌ها، نهادها برای مزرعه و قنات)                                             | ۲۱۱ |
| وکالت رفع تصرف، مزاحمت، ممانعت و بازپس‌گیری ملک                                                           | ۲۱۳ |
| مراجعه به تعاونی مسکن در رابطه با واگذاری شش‌دانگ یک واحد مسکونی                                          | ۲۱۴ |

|                                                                                                |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| وکالت معامله قطعی، رهنی، اجاره - صلح، معاوضه، اقاله، فسخ .....                                 | ۲۱۵ |
| وکالت تقاضا، تمديد، تجديد هرگونه مفاصاحساب مجوزات پروانه ساخت، تکميل بنا يا المثنی .....       | ۲۱۸ |
| وکالت فروش، رهن، صلح، اجاره، معاوضه، مشارکت مدنی آپارتمان .....                                | ۲۲۰ |
| وکالت تحصيل کليه مجوزهای لازمه انتقال جهت انتقال قطعی تمامی سهم موکل ..                        | ۲۲۴ |
| وکالت انجام امور وکالتی در قبال قدرالسهم مشاعی موکلین .....                                    | ۲۲۶ |
| <b>فصل دوم: صلح، اجاره، جعاله، حق انتفاع .....</b>                                             |     |
| صلح منافع (شش دانگ یک باب کارخانه در شهرک صنعتی ...)                                           | ۲۳۲ |
| صلحنامه (مورد صلح سرقفلی دکان به نفع متصالح ...)                                               | ۲۳۳ |
| صلح منافع (کارگاه فرس باقی در زمینی موات تجميع شده...)                                         | ۲۳۴ |
| صلح قطعی (تمامی یک دستگاه کنتور برق) .....                                                     | ۲۳۵ |
| صلح قطعی (سوله احداثی در کارخانه های شهرک صنعتی) .....                                         | ۲۳۶ |
| صلح قطعی (کنتور آب و برق به اشتراک ...)                                                        | ۲۳۷ |
| صلح (جواز تأسيس شماره ... پروانه بهره برداری ...)                                              | ۲۳۸ |
| صلح حقوق (حق الاشتراک انشعاب آب) .....                                                         | ۲۳۹ |
| صلحنامه بلاعوض (سه دانگ خانه) .....                                                            | ۲۴۰ |
| صلح حقوق (حق الاشتراک گاز) .....                                                               | ۲۴۱ |
| صلح قطعی (یک دستگاه کنتور آب و برق و یک خط تلفن با حق الامتياز توسط ورثه اصالتاً و وکالتاً) .. | ۲۴۱ |
| صلح مشروط با منافع و حق فسخ .....                                                              | ۲۴۲ |
| قرارداد اجاره اراضی منابع طبیعی .....                                                          | ۲۴۴ |
| صلحنامه آپارتمان مسکونی .....                                                                  | ۲۵۱ |
| صلح اعیانی آپارتمان با حفظ حقوق مرتهن .....                                                    | ۲۵۴ |
| صلحنامه یک خط تلفن .....                                                                       | ۲۵۶ |
| صلحنامه مغازه به انضمام زیرزمین .....                                                          | ۲۵۷ |
| صلح حقوق زیرزمین تجاری .....                                                                   | ۲۵۸ |
| صلح سرقفلی مغازه .....                                                                         | ۲۶۰ |
| نمونه سند اجاره سرقفلی املاک .....                                                             | ۲۶۱ |
| «اجاره املاک کشاورزی» با اشتراکات و امتیازات .....                                             | ۲۷۰ |

|                                                                                                    |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| قرارداد اجاره املاک تجاری - اداری .....                                                            | ۲۷۳ |
| اجاره‌نامه یک آپارتمان سه‌خوابه .....                                                              | ۲۷۵ |
| اجاره‌نامه تمامی شش‌دانگ گاراژ و مغازه‌های درون آن .....                                           | ۲۷۹ |
| اجاره‌نامه یک باب مغازه تجاری واقع در طبقه همکف پلاک .... (نمایشگاه میل) .....                     | ۲۹۸ |
| نوع سند: اجاره به مؤسسه هنری .....                                                                 | ۳۰۵ |
| قرارداد اجاره عرصه کف یک باب گاراژ .....                                                           | ۳۰۷ |
| اجاره‌نامه (مدرسه غیرانتفاعی) .....                                                                | ۳۱۰ |
| اجاره‌نامه (مهدکودک و پیش‌دبستانی) .....                                                           | ۳۱۱ |
| اجاره (جهت تولید طرح پانچ نقشه) .....                                                              | ۳۱۳ |
| اجاره (یک باب سوله از شش‌دانگ یک باب کارخانه ....) .....                                           | ۳۱۵ |
| اجاره‌نامه شش‌دانگ اعیانی تجاری به انضمام شش‌دانگ انباری (گل‌فروشی) .....                          | ۳۱۷ |
| اجاره‌نامه (شش‌دانگ یک باب کارگاه سوله‌سازی کارخانجات فولادی) .....                                | ۳۲۰ |
| اجاره‌نامه شش‌دانگ اعیانی زیرزمینی و فروشگاه .....                                                 | ۳۲۲ |
| اجاره‌نامه وکالتی ۳ دانگ مشاع از شش‌دانگ اعیانی یک‌باب فروشگاه طبقه اول (جهت تعمیرات موبایل) ..... | ۳۲۶ |
| قرارداد جعاله امور ساختمانی .....                                                                  | ۳۲۹ |
| قرارداد جعاله امور ساختمانی (در قبال تعهد شخص ثالث) .....                                          | ۳۳۳ |
| قرارداد جعاله امور ساختمانی طرح .....                                                              | ۳۳۸ |
| قرارداد جعاله تعمیر مسکن (در قبال رهن غیر منقول) .....                                             | ۳۴۴ |
| قرارداد جعاله تعمیر مسکن (در قبال تعهد شخص ثالث) .....                                             | ۳۵۰ |
| قرارداد جعاله احداث و تکمیل ساختمان روی املاک فاقد سابقه ثبتی .....                                | ۳۵۴ |
| قرارداد جعاله احداث و تکمیل ساختمان روی املاک سابقه ثبتی .....                                     | ۳۵۹ |
| قرارداد اجاره به شرط تملیک .....                                                                   | ۳۶۵ |
| اجاره‌نامه کارخانه فلزسازی، سوله و مغازه (برشکاری و فروش ورق آهن) .....                            | ۳۷۰ |
| قرارداد اجاره به شرط تملیک یک قطعه زمین در منطقه ویژه اقتصادی .....                                | ۳۷۶ |
| اجاره‌نامه یک واحد دفتر کار .....                                                                  | ۳۸۲ |
| قرارداد رهنی تخصیص تسهیلات بانکی در اراضی واگذاری دولت .....                                       | ۳۸۵ |

|          |                                                                                                                         |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ۴۰۲..... | قرارداد جعاله تعمیر مسکن                                                                                                |
| ۴۰۷..... | نمونه سند حق انتفاع سکنی به صورت عمری (عمر منتفع) یک دستگاه آپارتمان مسکونی                                             |
| ۴۰۸..... | نمونه سند: حق انتفاع به صورت رقبی                                                                                       |
| ۴۱۰..... | نوع سند: عمری شش دانگ یک دستگاه آپارتمان                                                                                |
| ۴۱۱..... | (قرارداد حق انتفاع سکنی عمری) تمامیت شش دانگ خانه مسکونی                                                                |
| ۴۱۳..... | نوع سند: سکنی یک دستگاه آپارتمان                                                                                        |
| ۴۱۴..... | صلح (یک واحد آپارتمان مسکونی)                                                                                           |
| ۴۱۶..... | صلح غیرمنقول (کلیه حقوق محققه واقعی و فرضیه ...)                                                                        |
| ۴۱۷..... | نوع سند: صلح به شرط عمری (شش دانگ یک باب خانه احداثی)                                                                   |
| ۴۱۹..... | نوع سند: صلح عمری (شش دانگ یک قطعه زمین با بنای احداثی ...)                                                             |
| ۴۲۰..... | نوع سند: صلح حق انتفاع (شش دانگ یک دستگاه آپارتمان)                                                                     |
| ۴۲۱..... | نوع سند: صلح به شرط عمری (یک قطعه زمین ...)                                                                             |
| ۴۲۳..... | قرارداد عاریه یک قطعه زمین کشاورزی                                                                                      |
| ۴۲۶..... | وصیت نامه (ثلث از ترکه)                                                                                                 |
| ۴۲۶..... | وصیت نامه (اخذ وصی و ناظر برای اداره اموال ...)                                                                         |
| ۴۲۸..... | سند اجاره اراضی ملی به منظور اجرای طرح احداث واحدهای مسکونی                                                             |
| ۴۳۲..... | اجاره با حق سرقفلی                                                                                                      |
| ۴۳۲..... | اجاره با اسقاط حق سرقفلی                                                                                                |
| ۴۳۵..... | (اجاره مغازه) با جمیع متعلقات شرعی و عرفیه، کمی و کیفی                                                                  |
| ۴۳۶..... | سند ذمه                                                                                                                 |
| ۴۳۶..... | نوع سند: اجاره املاک و اراضی موقوفه عام                                                                                 |
| ۴۳۸..... | اجاره نامه موقوفه (موقوفه به تصدی اداره اوقاف)                                                                          |
| ۴۴۰..... | سند اجاره نامه عرصه مسکونی موقوفات متصرفی                                                                               |
| ۴۴۲..... | نوع سند: صلح حقوقی زمینی با کشت موجود و دسترنج رعیتی و حق اولویت                                                        |
| ۴۴۲..... | سند صلح امتیاز برق                                                                                                      |
| ۴۴۳..... | قرارداد اجاره رسمی ماده ۳۱ و ۳۱ آئین نامه اجرای لایحه قانونی واگذاری و احیاء اراضی و ماده ۷۵ وصول برخی از درآمدهای دولت |

|                                                                                         |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| نوع سند: صلح نامه حق سرقتی و کسب و پیشه و حقوق صنفی و حق تصرف .....                     | ۴۴۹        |
| سند: صلح پنجاه درصد سرمایه شرکت (حقوق عینی، متصوره، فرضیه، ...) .....                   | ۴۵۱        |
| سند: توافق برای اجرای وصیت و صلح اراضی .....                                            | ۴۵۲        |
| قرارداد مزارعه مزرعه تا پایان مالکیت منافع مزارع .....                                  | ۴۵۳        |
| اجاره مغازه و انبار .....                                                               | ۴۵۵        |
| نوع سند: صلح سرقتی دو مغازه متصل به هم و انبار .....                                    | ۴۵۸        |
| نوع سند: رهنی .....                                                                     | ۴۵۹        |
| نوع سند: تعویض رهنه آپارتمان .....                                                      | ۴۶۴        |
| <b>فصل سوم: قطعی غیرمنقول، مباحثه نامه، انتقال اجرائی - بیع شرط، کشت موقت - مشارکت،</b> |            |
| <b>اصلاحات ارضی، اقاله .....</b>                                                        | <b>۴۶۷</b> |
| نوع سند: «قطعی غیرمنقول» اراضی مزروعی دایر و بایر و حقایق قنوات .....                   | ۴۶۸        |
| نوع سند: «صلح قطعی» زمین مزروعی مورد تصرف متصالح .....                                  | ۴۶۹        |
| قطعی غیرمنقول (یک قطعه زمین واگذاری دولت) .....                                         | ۴۷۲        |
| قطعی غیرمنقول (یک خانه تفکیکی به مساحت ... با حدود اربعه معین و مشخص) .....             | ۴۷۳        |
| قطعی غیرمنقول (شش دانگ قطعه زمین موات ...) .....                                        | ۴۷۵        |
| قطعی غیرمنقول (سهام شش دانگ یک مزرعه) .....                                             | ۴۷۶        |
| قطعی غیرمنقول (یک باب حصار به استثنای پهنای ثمن اعیانی) .....                           | ۴۷۷        |
| قطعی غیرمنقول (بین مادر و پسر) .....                                                    | ۴۷۸        |
| قطعی غیرمنقول (شش دانگ یک باب چهاردیواری) .....                                         | ۴۷۹        |
| قطعی غیرمنقول (یک قطعه زمین) .....                                                      | ۴۸۰        |
| قرارداد قرض (با رهن و وثیقه آپارتمان به شماره پلاک ... فرعی از اصلی ...) .....          | ۴۸۲        |
| اقاله زمین بدون هیچ گونه نمایی .....                                                    | ۴۸۶        |
| اقاله غیرمنقول (اراضی پلاک فرعی ... اصلی ...) .....                                     | ۴۸۷        |
| اقاله غیرمنقول (شش دانگ قطعه زمین سازمان ملی زمین و مسکن و شهرسازی ...) .....           | ۴۸۹        |
| اقاله غیرمنقول (یک باب خانه) .....                                                      | ۴۹۰        |
| اقاله غیرمنقول (شش دانگ یک قطعه زمین) .....                                             | ۴۹۱        |
| اقاله یک دستگاه آپارتمان .....                                                          | ۴۹۲        |

|                                                                                                                                                    |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| انتقال از طریق قانون اصلاحات ارضی (سهام مشاع مزرعه، قنات، اراضی دایر، بایر عرصه خانه دهقانی).....                                                  | ۴۹۳ |
| انتقال از طریق قانون اصلاحات ارضی (قنات و مزرعه به صورت وکالتی).....                                                                               | ۵۰۰ |
| انتقال از طریق قانون اصلاحات ارضی (مجهول المالك).....                                                                                              | ۵۰۱ |
| انتقال از طریق قانون اصلاحات ارضی (به ورثه سهام مشاعی مزرعه و قنات همگی نسبت به سهم خود کما فرض اله ...)                                           | ۵۰۴ |
| انتقال از طریق قانون اصلاحات ارضی (کل اراضی دایر و بایر عرصه خانه دهقانی ...)                                                                      | ۵۰۶ |
| انتقال از طریق قانون اصلاحات ارضی (سهام مشاع شش دانگ مزرعه ...)                                                                                    | ۵۰۸ |
| سند بیع شرط هیأت واگذاری کشت موقت.....                                                                                                             | ۵۰۹ |
| قرارداد مشارکت مدنی ساختمانی انفرادی (احداث بنادر زمین واگذاری سازمان ملی زمین و مسکن).....                                                        | ۵۱۲ |
| قرارداد مشارکت مدنی ساختمانی انفرادی (احداث بنا در زمین مشاع فاقد سابقه ثبتی شریک در قبال رهن غیرمنقول).....                                       | ۵۲۱ |
| قرارداد مشارکت مدنی ساختمانی انفرادی (احداث بنا در زمین مشاع فاقد سابقه ثبتی شریک در قبال تعهد شخص ثالث).....                                      | ۵۲۹ |
| قرارداد مشارکت مدنی و تکمیل کارخانه و اجرای کلی طرح (در ملک با سابقه احیاء شریک).....                                                              | ۵۳۶ |
| قرارداد مشارکت مدنی ساختمانی انفرادی (احداث بنا در زمین شریک).....                                                                                 | ۵۴۸ |
| قرارداد مشارکت مدنی ساختمانی انفرادی (احداث بنا در زمین موقوفه).....                                                                               | ۵۵۶ |
| قرارداد مشارکت مدنی ساختمانی انفرادی (احداث بنا در زمین مشاع فاقد سابقه ثبتی شریک در قبال تعهد شخص ثالث).....                                      | ۵۶۵ |
| قرارداد مشارکت مدنی احداث کارخانه و اجرای کلی طرح (در زمین واگذاری شرکت شهرک‌های صنعتی).....                                                       | ۵۷۲ |
| قرارداد فروش اقساطی واحد مسکونی (مشمول بر رهن مورد معامله).....                                                                                    | ۵۸۶ |
| قرارداد رهن اموال غیرمنقول و منقول.....                                                                                                            | ۵۹۰ |
| قرارداد رهن اموال غیرمنقول و منقول (ملک شخص ثالث).....                                                                                             | ۵۹۷ |
| قطعی غیرمنقول عرصه یک باب ساختمان مسکونی.....                                                                                                      | ۶۰۳ |
| قرارداد انتقال رسمی (بیع) انجام عملیات احیاء و تبدیل به احسن زمین موضوع قرارداد و تعهد مرجع واگذاری به انتقال زمین پس از اتمام احیاء کل اراضی..... | ۶۰۴ |
| قرارداد رهنی رسمی تخصیص تسهیلات بانکی در اراضی واگذاری دولت.....                                                                                   | ۶۰۹ |
| سند قطعی قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستأجر.....                                                                                 | ۶۱۷ |

|                                                                                                                                  |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| سند رسمی واگذاری اراضی منابع طبیعی برای درختکاری .....                                                                           | ۶۱۹ |
| سند اراضی مزروعی دایر و بایر و حقایبه قنوات .....                                                                                | ۶۲۱ |
| سند رسمی رهنی ملک .....                                                                                                          | ۶۲۳ |
| قطعی غیرمنقول آپارتمان مسکونی .....                                                                                              | ۶۳۰ |
| نوع قطعی چهاردانگ مشاع از شش دانگ اعیانی یک دستگاه آپارتمان با وکالت شماره .....                                                 | ۶۳۳ |
| قطعی عرصه و اعیان یک قطعه زمین واگذاری شرکت تعاونی به شرکت خریدار .....                                                          | ۶۳۵ |
| نوع سند: قطعی یک قطعه زمین با ساختمان احدائی با وجه التزام عدم یا تأخیر تخلیه ملک ....                                           | ۶۳۷ |
| نوع سند: آپارتمان با حقوق ارتفاقی با وکالتنامه شماره به انضمام پارکینگ و انباری با اقرار به تصرف خریدار .....                    | ۶۳۹ |
| آپارتمان با وجه التزام عدم تخلیه به انضمام قدرالسهم از عرصه و قسمت های مشاعی و قدرالحصه از وام و ودایع .....                     | ۶۴۱ |
| قطعی غیرمنقول آپارتمان و دو دانگ یک انباری توأمان یا تعهد با تنظیم اقرارنامه اصلاحی و فوریت عرض درخواست سند مالکیت تک برگی ..... | ۶۴۳ |
| آپارتمان بدون پارکینگ با افزاز به تصرف و تخلیه .....                                                                             | ۶۴۵ |
| سند رسمی بیع شرط هیأت واگذاری و احیاء اراضی .....                                                                                | ۶۴۷ |
| انتقال قطعی غیرمنقول قدرالسهم از طریق اجرای احکام حقوقی دادگاه با اقرار به تصرف انتقال گیرندگان .....                            | ۶۴۹ |
| انتقال قطعی .....                                                                                                                | ۶۵۲ |
| مبايعه نامه واگذاری و انتقال پلاک ثبتی .....                                                                                     | ۶۵۳ |
| مبايعه نامه واگذاری و انتقال املاک با کاربری .....                                                                               | ۶۵۶ |
| قرارداد واگذاری اراضی زمین شهری .....                                                                                            | ۶۶۰ |
| قولنامه رسمی (شش دانگ یک باب خانه) .....                                                                                         | ۶۶۴ |
| انتقال ملک تمامی شش دانگ ملک با توابع و ضمائم شرعیه و عرفیه .....                                                                | ۶۶۵ |
| قطعی غیرمنقول (یک باب خانه با حدود اربعه مشخص) .....                                                                             | ۶۶۶ |
| قطعی غیرمنقول یک باب عمارت مستحدثه در قطعه زمین با حفظ حقوق مرتین .....                                                          | ۶۶۹ |
| قرارداد استخراج و فروش سنگ .....                                                                                                 | ۶۷۲ |
| قرارداد فروش سنگ معدن .....                                                                                                      | ۶۷۹ |
| قرارداد استخراج و توسعه معادن .....                                                                                              | ۶۸۲ |

|                                                                                                   |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| فصل چهارم: اقرارنامه‌ها و تعهدنامه‌ها.....                                                        | ۶۹۱ |
| اقرارنامه (واگذاری اراضی به شهرداری جهت اجرای طرح احداث خیابان ...)                               | ۶۹۲ |
| اقرارنامه (تعهد پرداخت سهم شریک ...)                                                              | ۶۹۴ |
| اقرارنامه (قرار گرفتن ملک در طرح تفصیلی و جامع احیای بافت‌های فرسوده...)                          | ۶۹۶ |
| اقرارنامه (واگذاری ملک و تعهد کشف فساد ...)                                                       | ۶۹۸ |
| اقرارنامه (انتقال و واگذاری عرصه و اعیان یک باب طویله)                                            | ۶۹۸ |
| اقرارنامه (واگذاری سهم مشاعات مالکیت ...)                                                         | ۷۰۰ |
| اقرارنامه (واگذاری و توافق به عقب‌نشینی و آزادسازی ملک طرح پیاده‌رو ...)                          | ۷۰۱ |
| اقرارنامه (واگذاری یک قطعه زمین تصرفی ...)                                                        | ۷۰۴ |
| اقرارنامه (واگذاری حقوق مکتسبه و موجوده بابت مشاعات و قسمت‌های مشاعی دیوار مشترک با پلاک ...)     | ۷۰۵ |
| اقرارنامه (واگذاری مشاعات پلاک با همسایه و اخذ سند جدید مالکیت با عملیات ثبتی و اصلاحات مطمح نظر) | ۷۰۷ |
| اقرارنامه (واگذاری ثمن اعیانی توسط همسر متوفی)                                                    | ۷۰۸ |
| اقرارنامه (از رقبه و ملک خود در حق همسایه صرف‌نظر نمودن ...)                                      | ۷۰۹ |
| اقرارنامه (واگذاری مقداری از ملک و اخذ سند مالکیت نسبت به کسر مقدار در طرح از سند ...)            | ۷۱۰ |
| تعهد (عدم اجرای مسائل فنی در احداث ساختمان ...)                                                   | ۷۱۱ |
| تعهد (عدم رعایت مسائل فنی اعم از شناژ تحتانی، شناژ قائم طبقات همکف ...)                           | ۷۱۲ |
| تعهد (رفع مسئولیت از شهرداری، مهندس ناظر و محاسب ...)                                             | ۷۱۲ |
| تعهد (پذیرفتن مسئولیت ساختمان احداثی ...)                                                         | ۷۲۷ |
| تعهد (اجرای رأی تخریب ماده ۱۰۰ شهرداری از مدت ... ماه شمسی)                                       | ۷۲۸ |
| تعهد (عدم رعایت مسائل فنی در اسکلت فلزی راه‌پله ...)                                              | ۷۲۹ |
| تعهد (معرفی متقاضیان برای اخذ واحدهای احداثی خود ...)                                             | ۷۲۹ |
| تعهد (عدم رعایت مسائل فنی اعم از دیوار برشی و ...)                                                | ۷۳۰ |
| تعهد (رعایت الزامات و شروط اداره صنایع و معادن برای بهره‌برداری ...)                              | ۷۳۰ |
| تعهد (اجرای صحیح طرح صنعتی ...)                                                                   | ۷۳۶ |
| تعهد (پرداخت هزینه آماده‌سازی پلاک به شهرداری ...)                                                | ۷۳۸ |
| تعهد (اعیان اشکوب احداثی ...)                                                                     | ۷۳۸ |

|                                                                                    |     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| تعهد (راهنین سند مالکیت مبنی بر انجام ندادن تخلف از شروط و الزامات سپرده شده ...)  | ۷۳۹ |
| تعهد (کشف فساد درخصوص تأسیس و بهره‌برداری واحد مرغ‌داری گوشتی ...)                 | ۷۴۰ |
| تعهد (استفاده به رعایت استاندارد اجباری محصولات ...)                               | ۷۴۱ |
| تعهدنامه (واگذاری اراضی تصرفی ... و قبول خسارات وارده ناشی از نقض تعهد ...)        | ۷۴۱ |
| تعهد (بروز هرگونه حادثه تخریب ناشی از زلزله، نشست و غیره در مورد ملک احداثی ...)   | ۷۴۲ |
| تعهد (عدم ادعا نسبت به مشرفیت ساختمان‌های همجوار ...)                              | ۷۴۳ |
| اقرارنامه (رفع ادعا در اراضی و ملک ...)                                            | ۷۴۴ |
| اقرارنامه و تعهدنامه در مورد اجاره شش‌دانگ یک دستگاه آپارتمان پلاک ...             | ۷۴۴ |
| تعهدنامه (اعلام تغییر پلاک ملک و مسئولیت کشف فساد ...)                             | ۷۴۶ |
| اقرارنامه (جهت اصلاح و بهبود اسناد مالکیت برای بده و بستان قسمت‌های جزئی پلاک ...) | ۷۴۶ |
| اقرارنامه (مبادله جزئی چندین مالک در چند پلاک ثبتی)                                | ۷۴۷ |
| اقرارنامه (موتورخانه مشاعی به‌صورت اباری درآمده است)                               | ۷۴۹ |
| اقرارنامه (مبنی بر صرف‌نظر نمودن از شروط ضمن‌العقد ...)                            | ۷۵۰ |
| نوع سند: (اقرار در مقام بیان و اصلاح میزان معامله)                                 | ۷۵۱ |
| نوع سند: (اقرار و تعهد نقشه معماری)                                                | ۷۵۲ |
| نوع سند: (اقرار به سازمان میادین)                                                  | ۷۵۲ |
| اقرار و تعهد در خصوص پلاک ثبتی                                                     | ۷۵۳ |
| نوع سند: (تعهد درخواست تغییر کاربری مسکونی به اداری)                               | ۷۵۴ |
| نوع سند: اقرار و تعهد در ازای اخذ خدمات و تسهیلات پروانه صنعتی                     | ۷۵۵ |
| نوع سند: رضایت‌نامه                                                                | ۷۵۵ |
| نوع سند: اقرار فک رهن                                                              | ۷۵۶ |
| تعهدنامه (استفاده از تسهیلات تراکم ساختمانی)                                       | ۷۵۶ |
| تعهد تغییر انشعابات یا تغییر در قدرت درخواستی برق                                  | ۷۵۷ |
| اقرارنامه اصلاحی ساقط نمودن حق رجوع از صلح                                         | ۷۵۸ |
| اقرار رسمی دریافت حقوق کارگری                                                      | ۷۵۹ |
| اقرار اصلاح سند آپارتمان                                                           | ۷۶۰ |
| تعهد و اقرار رفع ادعا از اعیانی استیجاری اوقاف ...                                 | ۷۶۱ |

|                                                                                     |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| تعهد (تغییر شغل در مغازه .....)                                                     | ۷۶۱ |
| نوع سند: قطعی غیرمنقول با حقایق رودخانه، مشاعی و در طرح تفصیلی عقب‌نشینی دارد       | ۷۶۲ |
| نوع سند: قطعی غیرمنقول بالسویه و بالاشاعه                                           | ۷۶۳ |
| اقاله آپارتمان با منصوبات و لواحق شرعی و عرفیه                                      | ۷۶۵ |
| نوع سند: قطعی غیرمنقول باغ مرکبات                                                   | ۷۶۵ |
| <b>فصل پنجم: تقسیم‌نامه‌های اراضی، املاک، آپارتمان و اصلاحی، مشارکت در ساخت ...</b> | ۷۶۷ |
| تقسیم‌نامه (اراضی)                                                                  | ۷۶۸ |
| تقسیم‌نامه (اراضی مفروز و مجری شده ...)                                             | ۷۶۸ |
| تقسیم‌نامه (وارث در سهام در باب خانه ...)                                           | ۷۷۰ |
| تقسیم‌نامه (کارخانه)                                                                | ۷۷۲ |
| تقسیم‌نامه (شش‌دانگ یک باب خانه نیمه‌ساز)                                           | ۷۷۴ |
| تقسیم‌نامه (پنج قطعه زمین مفروز)                                                    | ۷۷۶ |
| تقسیم‌نامه (مغازه، آپارتمان، چهاردیواری، زیرزمین، زمین، فضای معبر، مشاعات ...)      | ۷۷۷ |
| تقسیم‌نامه (تراس، حیاط مشاعی، راه پله مشاعی، پارکینگ، سقف مشترک و ...)              | ۷۸۵ |
| تقسیم‌نامه (شش‌دانگ یک باب حصار، طولیه و خانه و ...)                                | ۷۹۲ |
| تقسیم‌نامه (یک قطعه زمین و یک باب خانه پلاک تجمعی)                                  | ۷۹۳ |
| تقسیم‌نامه (پنج قطعه زمین)                                                          | ۷۹۵ |
| تقسیم‌نامه (آپارتمان‌های مسکونی، انباری‌ها و پارکینگ‌های احداثی)                    | ۷۹۷ |
| قدرالسهم اختصاصی ناشی از تقسیم                                                      | ۷۹۸ |
| حقوق ارفاقی طبق قانون تملک آپارتمان‌ها و آئین‌نامه اجرایی آن می‌باشد                | ۷۹۹ |
| تقسیم‌نامه (آپارتمان) مسکونی و انباری و پارکینگ‌های احداثی                          | ۸۰۱ |
| قدرالسهم اختصاصی ناشی از تقسیم                                                      | ۸۰۲ |
| تقسیم‌نامه (خانه و زمین)                                                            | ۸۱۴ |
| تقسیم شش‌دانگ عرصه و اعیان یک قطعه آپارتمان                                         | ۸۱۵ |
| سند اصلاحی تقسیم‌نامه (نسبت به حبه مشاع از مورد تقسیم)                              | ۸۱۸ |
| شراکت‌نامه رسمی داروخانه                                                            | ۸۲۴ |
| قرارداد مشارکت مدنی                                                                 | ۸۲۶ |

|                                                                                      |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| قرارداد مشارکت مدنی خط تولید کارخانه                                                 | ۸۴۱        |
| سند قرارداد پیمان مشارکت در ساخت                                                     | ۸۴۸        |
| <b>فصل ششم: چاه آب، نهر، رودخانه، قنات، حقاچه</b>                                    | <b>۸۵۷</b> |
| فرم شماره یک (اشخاص حقیقی) اجازه حفر چاه، کف‌شکنی و                                  | ۸۵۸        |
| تقاضای اعطای امتیاز حقاچه‌ها/ تأیید حقاچه‌های موجود                                  | ۸۶۳        |
| مجوز احداث تأسیسات انحراف آب                                                         | ۸۶۵        |
| تقاضای تسهیم یا تخصیص حقاچه به قسمت‌های کوچک‌تر زمین مربوطه                          | ۸۶۶        |
| تقاضای تفکیک یا تخصیص حقاچه در زیربخش‌های اراضی تحت آبیاری برنامه‌ریزی شده           | ۸۶۸        |
| تقاضای حقوق ارتفاقی از رودخانه                                                       | ۸۶۹        |
| تقاضای حق ارتفاقی                                                                    | ۸۷۱        |
| گواهی ایجاد حق ارتفاقی                                                               | ۸۷۱        |
| برای استفاده جهت حقوق ارتفاقی                                                        | ۸۷۲        |
| گواهینامه حقاچه ارتفاقی                                                              | ۸۷۳        |
| تقاضانامه برای تأییدیه، نصب، احداث، یا تغییر ساختمان، ابزار، تجهیزات و یا مؤسسات آبی | ۸۷۴        |
| برای نصب، احداث یا تغییر و منطبق کردن وسایل، تجهیزات و تأسیسات آبی                   | ۸۷۵        |
| تقاضا برای پروانه حفاری                                                              | ۸۷۷        |
| شرح تجهیزات مورد استفاده                                                             | ۸۷۸        |
| درخواست برای پروانه شرکت حفاری چاه                                                   | ۸۷۹        |
| تقاضای اعطای امتیاز حقاچه/ تأیید حقاچه فعلی (آب زیرزمینی)                            | ۸۸۱        |
| تقاضای احداث یا کف‌شکنی یک چاه عمومی                                                 | ۸۸۲        |
| تقاضا برای دریافت پروانه برداشت آب زیرزمینی                                          | ۸۸۴        |
| پروانه برداشت آب از اراضی اجاره‌ای                                                   | ۸۸۵        |
| پروانه حفاری چاه در پروانه شماره                                                     | ۸۸۶        |
| اجازه حفر چاه یا چاه آزمایشی                                                         | ۸۸۶        |
| امتیاز حقاچه/ گواهی حقوق فعلی در رابطه با آب زیرزمینی                                | ۸۸۷        |
| پروانه برداشت آب                                                                     | ۸۸۷        |

|          |                                                                                                              |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ۸۸۸..... | مجوز احداث یا کف شکنی چاه خصوصی.....                                                                         |
| ۸۸۹..... | مجوز احداث یا کف شکنی چاه آب.....                                                                            |
| ۸۹۰..... | تعهدنامه (درخواست استفاده از قانون تعیین تکلیف چاه‌های آب فاقد پروانه).....                                  |
| ۸۹۴..... | درخواست رسیدگی به شکوائیه صاحبان چاه‌های فاقد پروانه‌ای که نام آنها در لیست شرکت آب منطقه‌ای موجود نیست..... |
| ۸۹۵..... | تعهدنامه (قصد انتقال دستگاه‌های حفاری).....                                                                  |
| ۸۹۶..... | تعهد هماهنگی تمام مراحل حفاری و پمپاژ و امضاء صورتجلسه با حضور نماینده آب منطقه‌ای.....                      |
| ۸۹۶..... | در حفر چاه، کف شکنی، تغییر محل چاه.....                                                                      |
| ۸۹۸..... | قرارداد رسمی حفر - تغییر محل - کف شکنی - لایروبی.....                                                        |
| ۹۰۱..... | قرارداد تأمین و فروش آب مورد نیاز سازه‌های آبی شامل سد و طرح آبرسانی، شرکت‌های آب و فاضلاب.....              |
| ۹۰۵..... | قرارداد فروش انشعاب آب.....                                                                                  |
| ۹۰۹..... | قرارداد خرید تهیه و نصب لوله‌های شبکه جمع‌آوری فاضلاب.....                                                   |
| ۹۱۲..... | قرارداد واگذاری انشعاب و فروش انرژی.....                                                                     |
| ۹۱۶..... | وکالت (امور آب سراسر کشور و سازمان آب‌های زیرزمینی).....                                                     |
| ۹۱۹..... | تعهد (به‌کار بردن سرمایه و تسهیلات در طرح آبیاری تحت فشار مزرعه و ...).....                                  |
| ۹۲۰..... | شراکتنامه آب‌های سطحی.....                                                                                   |
| ۹۲۱..... | وکالتنامه آب‌های سطحی.....                                                                                   |
| ۹۲۲..... | وکالتنامه (پروژه احداث سد آبرسانی).....                                                                      |
| ۹۲۳..... | نوع سند: قرارداد یک حلقه چاه.....                                                                            |
| ۹۲۵..... | نوع سند: اجاره مقدار ساعات آب در گردش قنات.....                                                              |
| ۹۲۶..... | وکالت (تغییر و جابه‌جایی چاه آب).....                                                                        |
| ۹۲۸..... | قرارداد مشارکت رسمی در پرورش ماهی.....                                                                       |
| ۹۳۹..... | قرارداد مشارکت (تولید بچه ماهی قزل‌آلای رنگین کمان از تخم چشم‌زده).....                                      |
| ۹۵۵..... | <b>فصل هفتم: اسناد کاربردی.....</b>                                                                          |
| ۹۵۶..... | نوع سند: اجاره مزروعی.....                                                                                   |
| ۹۵۷..... | نوع سند: صلح مشاع از شش دانگ یک قطعه زمین.....                                                               |

|                                                                |      |
|----------------------------------------------------------------|------|
| نوع سند: صلح محاباتی یک دانگ مشاع از شش دانگ یک قطعه زمین..... | ۹۵۸  |
| نوع سند: صلح قطعی به استثنای پانصد متر مربع مشاع.....          | ۹۶۰  |
| صلح اراضی.....                                                 | ۹۶۱  |
| وقفنامه گازران قم.....                                         | ۹۶۳  |
| وقف عام.....                                                   | ۹۶۹  |
| وقف خاص.....                                                   | ۹۷۱  |
| حبس ملک.....                                                   | ۹۷۳  |
| نمونه‌هایی دلپذیر از داستان واقفان کتاب.....                   | ۹۷۵  |
| وقفنامه ترویج علوم قرآنی.....                                  | ۹۷۸  |
| متن وقفنامه منزل آیات الله فلسفی.....                          | ۹۷۹  |
| وقفنامه شرعی برای ایتم.....                                    | ۹۸۱  |
| وقفنامه مجلس عزاداری امام حسین (ع).....                        | ۹۸۴  |
| وقفنامه.....                                                   | ۹۸۶  |
| نمونه سند وقفی.....                                            | ۹۸۸  |
| انتقال اجرائی ناشی از اجرای سند رهنی.....                      | ۹۹۰  |
| تقسیم‌نامه ارث و ماترک.....                                    | ۹۹۲  |
| قدرالسهم ناشی از تقسیم.....                                    | ۹۹۴  |
| اجاره محل مسکونی مشاع.....                                     | ۹۹۵  |
| اجاره یک باب پارکینگ.....                                      | ۹۹۸  |
| اجاره به شرط تملیک.....                                        | ۱۰۰۰ |
| اجاره - محل تجاری بدون اخذ سرقفلی از سوی مؤجر.....             | ۱۰۰۳ |
| مبايعه‌نامه زمین کشاورزی.....                                  | ۱۰۰۵ |
| انعقاد قرارداد و صلح حقوق و منافع وام خرید مسکن.....           | ۱۰۰۸ |
| اجاره (ملک ثبت شده).....                                       | ۱۰۰۹ |
| صلح غیرمنقول مشروط.....                                        | ۱۰۱۲ |
| نوع سند: بیع قطعی (قطعی غیر منقول).....                        | ۱۰۱۶ |

|                                                                                                                                        |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| نوع سند: بیع قطعی (قطعی غیرمنقول) در این نمونه سند (مورد معامله تخلیه نیست و در تصرف فروشنده به مدتی که در سند تعیین شده می باشد)..... | ۱۰۱۸ |
| قرارداد اقاله.....                                                                                                                     | ۱۰۲۰ |
| نمونه سند قطعی غیرمنقول.....                                                                                                           | ۱۰۲۱ |
| قرارداد استفاده از حق ارتفاق.....                                                                                                      | ۱۰۲۲ |
| نوع سند: قطعی غیر منقول.....                                                                                                           | ۱۰۲۳ |
| کفالت برای آزادی متهم.....                                                                                                             | ۱۰۲۵ |
| مبايعه نامه ملك.....                                                                                                                   | ۱۰۲۶ |
| قطعی غیرمنقول با شرط خيار فسخ.....                                                                                                     | ۱۰۳۰ |
| صلح پروانه مصرف آب.....                                                                                                                | ۱۰۳۲ |
| قرارداد صلح حقوق سرقفلی مغازه.....                                                                                                     | ۱۰۳۳ |
| نوع سند: صلح حقوقی.....                                                                                                                | ۱۰۳۵ |
| قرارداد صلح حقوق سرقفلی مغازه.....                                                                                                     | ۱۰۳۶ |
| صلح نامه قطعی حق سرقفلی، کسب و پیشه و تجارت.....                                                                                       | ۱۰۳۷ |
| نوع سند: صلح سرمایه داروخانه.....                                                                                                      | ۱۰۴۰ |
| صلح به شرط عمری.....                                                                                                                   | ۱۰۴۱ |
| صلح حقوق سرقفلی.....                                                                                                                   | ۱۰۴۳ |
| قرارداد واگذاری سرقفلی.....                                                                                                            | ۱۰۴۴ |
| قرارداد صلح حقوقی و منافع.....                                                                                                         | ۱۰۴۵ |
| صلح غیرمنقول مشروط.....                                                                                                                | ۱۰۴۹ |
| قرض الحسنه توام با رهن.....                                                                                                            | ۱۰۵۳ |
| وصیت تملیکی.....                                                                                                                       | ۱۰۵۶ |
| معاوضه خانه با آپارتمان.....                                                                                                           | ۱۰۵۷ |
| تقسیم اموال.....                                                                                                                       | ۱۰۵۹ |
| متن سند صلح نامه.....                                                                                                                  | ۱۰۶۰ |
| صلح نامه و تقسیم ترکه.....                                                                                                             | ۱۰۶۲ |
| بیع شرطی.....                                                                                                                          | ۱۰۶۳ |

|                                       |      |
|---------------------------------------|------|
| قرارداد مزارعه.....                   | ۱۰۶۴ |
| قرارداد میایعه یک قطعه باغ.....       | ۱۰۶۷ |
| وکالت کاری و ساخت با وام دفتر.....    | ۱۰۶۸ |
| نمونه سند: تقسیم‌نامه.....            | ۱۰۶۹ |
| نمونه سند: وصیت.....                  | ۱۰۷۱ |
| نمونه سند: حبس عین و تسبیل منفعت..... | ۱۰۷۲ |
| نمونه سند: اقاله یا تفاسخ.....        | ۱۰۷۵ |
| وصیت‌نامه.....                        | ۱۰۷۶ |
| هبه غیر معوض.....                     | ۱۰۷۸ |
| نمونه سند: منافع و عوض المنافع.....   | ۱۰۷۹ |
| صلح با شرط عدم انجام معامله.....      | ۱۰۸۰ |
| منابع و مآخذ.....                     | ۱۰۸۱ |

## پیشگفتار

### آئین رسیدگی در دادگاه انتظامی سردفتران و دفترياران

در ماده ۳۷ قانون دفاتر اسناد رسمی مقرر گردیده: «ترتیب رسیدگی مقدماتی و صدور کیفرخواست و تشکیل دادگاه بدوی و تجدیدنظر و محاکمه و نحوه ابلاغ و اجرای احکام صادر به موجب آئین نامه وزارت دادگستری خواهد بود...»

با مراجعه به آئین نامه اجرائی ماده ۳۷ ملاحظه می شود که آئین نامه مذکور متأسفانه به صورتی ناقص و بی محتوا کلاً در ۹ ماده به تصویب رسیده و این در حالی است که مقررات مربوط به رسیدگی به دعاوی حقوقی و جزائی در قوانین آئین دادرسی مدنی و کیفری مقررات مفصلی را شامل می شود، به طوری که مقررات قانون آئین دادرسی مدنی شامل ۵۲۹ ماده و مقررات قانون آئین دادرسی کیفری شامل ۳۰۸ ماده و قانون تشکیل محاکم عمومی و انقلاب و آئین نامه اجرائی آن بالغ بر ۸۲ ماده و قانون اجرای احکام مدنی نیز شامل ۱۸۰ ماده می باشد.

فقط نقاط قوت آئین نامه مرقوم با مقررات آئین دادرسی مدنی و قوانین جاری مطابقت دارد، یکی ترتیب ابلاغ اوراق قضائی از قبیل کیفرخواست و دادنامه و سایر اختطارات است که براساس مقررات آئین دادرسی مدنی خواهد بود (موضوع ماده ۲۴ آئین نامه) و دیگری موارد رد دادرس بر همان منوال است که در بندهای شش گانه ماده ۹۱ آئین دادرسی مدنی مقرر گردیده است (موضوع ماده ۲۸ آئین نامه).

در هر صورت قانون دفاتر اسناد رسمی و آئین نامه اجرائی آن، در دیگر موضوعات فاقد مقررات مدون و روشنی می باشد و بسیاری از موارد را به سکوت برگزار کرده و خلاء قانونگذاری در این مقررات کاملاً به چشم می خورد و اصولاً یکی از انتقادات اساسی و جدی از قانون مزبور در همین خصوص است، زیرا قانونگذار مقررات جامعی وضع ننموده و در

مواردی که خلاء قانونی وجود دارد. موضوع را به سایر قوانین و مقررات جاری قیض ارجاع نداده است.<sup>۱</sup>

اما در چند زمینه می‌توانیم مقررات آئین دادرسی دادگاه انتظامی را مورد بررسی قرار دهیم:

۱- هرچند آئین‌نامه قانون مرقوم مبهم و توأم با تعارضات فراوان می‌باشد و نه تنها دارای ترتیبات و مقررات شفاف و کاملی نیست، بلکه متأسفانه به ابهامات و اشکالات قانون دفاتر اسناد رسمی نیز افزوده است، اما ناچاریم در مورد موضوعاتی که آئین‌نامه هیچ‌گونه اشاره‌ای ننموده و فاقد مقررات مدون است، به قوانین و مقررات عمومی و جاری مراجعه و مشکل به وجود آمده را مرتفع کنیم.

۲- به موجب ماده ۴۴ قانون فوق‌الذکر و طبق رویه جاری، رسیدگی در دادگاه انتظامی ظاهراً همانند دیوان عدالت اداری و دادگاه‌های تجدیدنظر محاکم عمومی، از طریق تبادل لوائح انجام می‌شود و تنها در برخی موارد و موضوعات خاص، بنابر صلاحدید دادگاه، ممکن است محاکمه حضوری نیز صورت گیرد، لیکن دادگاه بنابر مستنبط از ذیل ماده مرقوم، نمی‌تواند تنها به استناد محتویات و مدارک موجود در پرونده به موضوع رسیدگی نماید، بلکه مکلف است تا با انجام تحقیقات لازم پیرامون صحت و سقم قضیه به موضوع رسیدگی ماهیتی نموده و سپس حکم مقتضی مبنی بر برائت یا محکومیت صادر نماید.<sup>۲</sup>

۱. لایحه قانونی استقلال کانون وکلا و آئین‌نامه و قانون کانون کارشناسان نیز فاقد مقررات جامع و کاملاً در این خصوص می‌باشد، نقص و ایراد مزبور بر قوانین فوق نیز وارد است.
۲. مطابق ماده ۶۶ آئین‌نامه لایحه قانونی استقلال کانون وکلا، شخص مورد تعقیب پس از ابلاغ رونوشت اعدانامه دادستان یا تقاضای رسیدگی از طرف اشخاصی که قانوناً این حق را دارند در مرکز و اطراف آن تا شعاع شصت کیلومتر ظرف ده روز پس از ابلاغ و در خارج از مرکز در ظرف یک ماه باید هرگونه پاسخی دارد بدهد. و به موجب ماده ۶۷ آئین‌نامه مزبور پس از سررسیدن جواب یا انقضا مهلت، وقت رسیدگی به اطلاع دادستان می‌رسد و در وقت مزبور دادگاه رسیدگی کرده حکم می‌دهد و اگر توضیحی دادستان لازم بدانند یا دادگاه توضیحی از دادستان بخواهد در جلسه رسیدگی استماع می‌شود و اگر توضیح از شخص مورد تعقیب لازم باشد صریحاً در صورتجلسه ذکر و ضمن اخطار وقت رسیدگی به او اخطار می‌شود تا در موقع معین حاضر شده شفاهاً توضیح دهد یا توضیحات خود را کتباً بفرستد چنانکه پاسخ مشتکی عنه در موقع نرسید و شخصاً هم حاضر نشده باشد دادگاه رسیدگی کرده حکم می‌دهد و حکم مزبور حضوری خواهد بود.

پس نتیجه می‌گیریم که رسیدگی در دادگاه انتظامی به صورت توافقی (حضور طرفین دعوی مستقیماً در دادگاه) نیست، بلکه صرفاً از طریق تبادل لوایح می‌باشد.

۳- نکته دیگر اینکه در بند یک ماده ۲۵ آئین‌نامه درخصوص مرجع تمدید مهلت تسلیم پاسخ کیفرخواست و ضمانت آن بین استان تهران و سایر استان‌ها بدون هیچ عذر و دلیل موجه و قانونی، تفاوت قائل شده، حال آنکه اصولاً با وجود دادگاه انتظامی و دفتر آن که دایر و فعال بوده و مسئول مستقیم و قانونی رسیدگی به موضوع می‌باشد، عقل و منطق حقوقی و رویه دادگاه‌ها نیز حکم می‌کند که مرجع دریافت لوایح و مدارک مستندات و تمدید مهلت پاسخگویی به کیفرخواست نیز خود دادگاه انتظامی باشد، در حالی که در تمامی محاکم جزائی و حقوقی و دادرهای عمومی و انقلاب، مرجع تقدیم و تسلیم هرگونه لایحه، مدارک و مستندات، دفتر شعبه دادگاه یا دادرسی می‌باشد، ولی در آئین‌نامه مرقوم باز هم رویه‌ای خلاف قواعد عمومی محاکم عمومی توسط قانونگذار وضع شده است.

در بند ۲ ماده مرقوم نیز با وجود آنکه مرجع تسلیم لایحه اداره ثبت محل تعیین شده، لیکن مرجع تسلیم اسناد و مدارک و مستندات و دلایل، اداره کل امور اسناد قرار داده شده است، در حالی که این امر به جز آنکه موجب ایجاد عسر و حرج و رنج و مشقت برای اشخاص مبتلا به باشد، هیچ فایده‌ای ندارد و معلوم نیست که واضعین بند مذکور چه هدفی را از وضع چنین مقرراتی دنبال می‌نموده‌اند.<sup>۱</sup>

۴- نکته دیگر در مورد امکان صدور قرارهای قضائی توسط دادگاه انتظامی است. قبل از بیان این موضوع، به‌طور اختصار مطالبی را در ارتباط با قرارهای قضائی مطرح می‌کنیم: قرارها، مانند احکام رأی محسوب شده و قسمت عمده تصمیمات محاکم را تشکیل می‌دهند. همان‌طور که می‌دانیم رأی اعم است از حکم و قرار. در دادگاه از شروع دادرسی تا پایان آن معمولاً قرارهای متعدد و متنوعی صادر می‌شود. قرارها را می‌توان از جهات مختلفی تقسیم نمود که همه آنها رأی محسوب شده و بعضی از آنها منحصراً راجع به ماهیت دعوا بوده و یا فقط قاطع دعوی هستند و یا هیچ‌یک از دو شرط مزبور را ندارند که به ترتیب می‌توان قرار کارشناسی، قرار رد دعوا و قرار تأمین خواسته را نام برد.

قراری که ممکن است شعبات دادگاه‌های عمومی صادر نمایند به سه دسته تقسیم می‌شوند:

الف) قرارهای اعدادی یا مقدماتی که پرونده را معد و مهیای صدور رأی قاطع می‌نمایند و عبارتند از:

۱- قرار تحقیق محلی

۲- قرار معاینه محلی

۳- قرار کارشناسی

۴- قرار ایتان سوگند

۵- قرار تطبیق

۶- قرار اناطه

ب) قرارهای قاطع دعوا که با صدور آنها پرونده از دادگاه رسیدگی‌کننده به دعوا خارج می‌شود و عبارتند از:

۱- قرار سقوط دعوا

۲- قرار رد دعوا

۳- قرار عدم استماع دعوا

۴- قرار ابطال دادخواست

۵- قرار رد دادخواست

ج) قرارهای شبه قاطع دعوا که با صدور آنها پرونده از دادگاه خارج و به شعبه دادگاه دیگری احاله می‌شود و عبارتند از:

۱- قرار عدم اهلیت یکی از طرفین (بی‌آنکه پرونده از دادگاه خارج شود)<sup>۱</sup>

۲- قرار عدم صلاحیت

۳- قرار امتناع از رسیدگی

البته شایان ذکر است که بسیاری از قرارهای سه‌گانه فوق در امور جزائی و در دادگاه‌های کیفری نیز صادر می‌شود. ولی گروهی از قرارها هستند که در امور کیفری به منظور دسترسی

به متهم و حضور به موقع وی و پس از تفهیم اتهام، از طرف دادیار یا بازپرس شعبه دادرسی صادر می‌شوند که به آنها قراردادهای تأمینی می‌گویند و عبارتند از:

۱- قرار التزام به حضور با قول شرف

۲- التزام به حضور با تعیین وجه التزام تا ختم محاکمه و اجرای حکم و در صورت استنکاف تبدیل به وجه الکفاله

۳- اخذ کفیل با وجه الکفاله

۴- اخذ وثیقه اعم از وجه نقد یا ضمانتنامه بانکی یا مال منقول و غیر منقول

۵- بازداشت موقت با رعایت شرایط مقرر در قانون

همان‌طور که می‌دانیم صلاحیت دادگاه انتظامی، رسیدگی به تخلفات انتظامی سردفتران و دفترباران موضوع ماده ۲۹ آئین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی است و تخلفات صورت گرفته موجب مسئولیت انتظامی می‌باشد و بدیهی است که چون برخی از قراردادهای فوق‌الذکر مختص دادگاه‌های جزائی و عمومی و آنها در مورد تخلفات صالح به رسیدگی نیستند، در نتیجه قراردادهای اشاره شده اصولاً قابلیت صدور در دادگاه انتظامی را ندارند.

همان‌طور که ذکر کردیم هرچند برخی از این قرارها از جمله قراردادهای تأمینی اختصاص به امور جزائی دارند، ولی به نظر می‌رسد بعضی از قراردادهایی که دادگاه‌های عمومی صادر می‌کنند، نیز در دادسرا و دادگاه انتظامی سردفتران و دفترباران قابل صادر می‌باشد که مهمترین آنها عبارتند از:

**الف) قرار امتناع از رسیدگی:** همان‌طور که قبلاً هم اشاره کردیم، در ماده ۲۸ آئین‌نامه قانون مرقوم مقرر گردیده: «در مورد اعضای دادگاه بدوی و تجدیدنظر استان و دادیار و اعضاء علی‌البدل موارد رد همان است که در بندهای ۱ و ۲ و ۳ و ۴ و ۵ و ۶ ماده ۲۰۸ قانون آئین دادرسی مدنی<sup>۱</sup> پیش‌بینی شده است» چنانچه یکی از موارد رد دادرسی وجود داشته باشد، دادسرا و دادگاه انتظامی نیز مبادرت به صدور چنین قرار می‌نمایند.

۱. ماده ۲۰۸ طی اصلاحات مصوب ۱۳۷۹/۱/۲۱ به ماده ۹۱ تغییر یافته و از قرار ذیل است: ماده ۹۱ قانون آئین دادرسی مدنی: دادرس در موارد زیر باید از رسیدگی امتناع نموده و طرفین دعوا نیز می‌توانند او را رد کنند.

الف) قرابت نسبی یا سببی تا درجه سوم از هر طبقه بین دادرس با یکی از اصحاب دعوا وجود داشته باشد.

ب) دادرس قیم یا مخدوم یکی از طرفین باشد یا یکی از طرفین مباشر یا متکفل یا همسر او باشد.

ج) دادرس با همسر یا فرزند او، وارث یکی از اصحاب دعوا باشد.

ب) قرار تعلیق تعقیب: در مواردی که دادستان انتظامی جهت رسیدگی به تخلفات سردفتران و دفتریاران اختیار صدور کیفرخواست را دارا می‌باشد. ممکن است در موارد خاصی بنابر دلایل و در نظر گرفتن مصالحی (مثلاً شرایط خاص متخلف)، اقدام به صدور قرار تعلیق تعقیب نماید و رسیدگی مقدماتی و تعقیب انتظامی سردفتر یا دفتریار را برای مدتی، موقتاً متوقف کند و هرگاه دو سال از تاریخ آخرین تعقیب انتظامی اشخاص مذکور بگذرد، ولی در مدت فوق مرتکب تخلف دیگری نشده باشند و مورد تعقیب نیز قرار نگیرند، تخلف قبلی ایشان مشمول مرور زمان شده و دیگر قابل تعقیب و پیگیری نخواهد بود.

د) قرار اناطه: هرگاه رسیدگی دادرسی یا دادگاه انتظامی منوط به اثبات ادعایی باشد که رسیدگی به آن در صلاحیت دادگاه دیگری است، رسیدگی به آن تا اتخاذ تصمیم از مرجع صلاحیت‌دار متوقف می‌شود. مثلاً در مورد اسناد معارض که رسیدگی به آن در صلاحیت دادگاه عمومی است، دفترخانه‌ای به علت قصور یا تقصیر موجب ثبت سند مالکیت معارض شده و حسب مورد با شکایت شاکی خصوصی و یا گزارش بازرسین، دادگاه انتظامی براساس کیفرخواست صادره از طرف دادستان شروع به رسیدگی نموده که در این صورت نه تنها مسئولیت انتظامی متوجه سردفتر متخلف است بلکه موضوع از باب مسئولیت مدنی نیز قابل رسیدگی می‌باشد و کیفر آن به استناد قسمت اول بند ۲۹ آیین‌نامه انفصال دائم از شغل سردفتری می‌باشد.

دادگاه انتظامی در مورد فوق می‌تواند تا تعیین تکلیف اسناد معارض در دادگاه عمومی با صدور قرار اناطه، رسیدگی را متوقف و تصمیم‌گیری نسبت به موضوع را منوط به نظر دادگاه عمومی نماید، زیرا در تبصره بند ۲۹ ماده مقرر گردیده که در صورت جلب رضایت ذی‌نفع و رفع آن آثار تعارض از طرف متخلف، دادگاه می‌تواند کیفر او را بر حسب اهمیت موضوع، به یکی از دو نوع انفصال موقت (سه الی، شش ماه و شش ماه تا دو سال) تنزل دهد و این موضوع حاکی از آن است که دادگاه انتظامی می‌تواند با صدور قرار اناطه، مستظر تصمیم دادگاه

- 
- د) دادرسی سابقاً در موضوع دعوی اقامه شده به عنوان دادرسی یا داور یا کارشناس یا گواه اظهار نظر کرده باشد.  
 ه) بین دادرسی و یکی از طرفین و یا همسر یا فرزند او دعوی حقوقی یا جزایی مطرح باشد و یا در سوابق مطرح بوده و از تاریخ صدور حکم قطعی دو سال نگذشته باشد.  
 و) دادرسی یا همسر یا فرزند او دارای نفع شخصی در موضوع مطرح باشند.

عمومی و مشخص شدن سند معارض گردد و دارنده سند ابطال شده توسط دادگاه (سند مقدم یا موخر) ذی نفع تلقی می شود.

همچنین مورد دیگری که دادگاه انتظامی می تواند قرار اناطه صادر کند، در مورد بزه تشخیص دادن تخلف انتسابی به سردفتر یا دفتریار در رسیدگی مقدماتی است. ماده ۲۶ آئین نامه در این مورد مقرر داشته:

«هرگاه ضمن رسیدگی مقدماتی موضوع رسیدگی بزه تشخیص شود، مراتب با تصریح جهات امر به مرجع صالح قضائی اعلام می شود...» بنابراین دادستان انتظامی یا دادگاه بدوی انتظامی حسب مورد با تشخیص اینکه موضوع بزه باشد، با صدور قرار عدم صلاحیت یا قرار اناطه، مراتب را با تصریح جهات امر به مرجع صالح قضائی اعلام می کنند و رسیدگی خود را تا زمان رسیدگی و اتخاذ تصمیم از سوی مراجع قضائی به تعویق می اندازند. البته دادسرا یا دادگاه ممکن است در رسیدگی به تخلفات، قرارهای دیگری از جمله قرار کارشناسی، قرار تحقیق محلی، قرار استماع شهود و ... را نیز که مرتبط با موضوع تخلف باشد، صادر نمایند.

۵- یکی دیگر از مباحث آئین دادرسی دادگاه انتظامی، شرایط تشدید مجازات مرتکبین تخلفات انتظامی می باشد. ماده ۴۱ قانون مرقوم مقرر داشته: «هر سردفتر یا دفتریاری که دو مرتبه، سلباً محکومیت از درجه ۳ و به بالا داشته باشد، در صورتی که ظرف سه سال پس از قطعیت حکم سابق، مرتکب تخلف دیگری بشود، دادگاه می تواند مجازات اخیر او را تا یک درجه بالاتر تشدید نماید.

همان طور که ملاحظه می کنیم برای تشدید مجازات شخص متخلف توسط دادگاه انتظامی، اجتماع سه شرط زیر توأم لازم است و فقدان هر یک از آنها، امکان تشدید مجازات را زائل می نماید:

۱- داشتن سابقه محکومیت از درجه ۳ و به بالا (یعنی سردفتر یا دفتریار به یکی از مجازات های الف) انقصال موقت از سه الی شش ماه ب) انقصال موقت از شش ماه تا دو سال محکوم شده باشد).

۲- سابقه محکومیت بیش از دو مرتبه

۳- ظرف سه سال پس از قطعیت حکم سابق مرتکب تخلف دیگری بشود.

توضیح اینکه برای تشدید مجازات سردفتر یا دفتریاری که مجدداً مرتکب تخلفات ماده ۲۹ آئین‌نامه شده، اولاً بایستی قبلاً محکوم به یکی از انفصال موقت از سه الی شش ماه و یا شش ماه تا دو سال شده باشد و مجازات آن را نیز تحمل کرده باشد، ثانیاً دوبار متوالی یا متناوب به یکی از مجازات‌های درجه ۳ و به بالا مندرج در ماده ۳۸ قانون دفاتر اسناد رسمی محکوم شود، ثانیاً احکام صادره قبلی مراحل تجدیدنظر در دادگاه تجدیدنظر انتظامی و احیاناً دیوان عدالت اداری را گذرانده و بیش از سه سال از آخرین محکومیت انتظامی گذشته باشد و با جمیع شرایط، در صورت ارتکاب یکی از تخلفات مندرج در ماده ۲۹ آئین‌نامه، دادگاه بدوی انتظامی مخیر است که در صورت صلاحدید، یک درجه مجازات‌های مندرج در ماده ۳۸ قانون مرقوم را تشدید نماید و در ماده ۴۱ قانونگذار تشدید مجازات را به دادگاه تکلیف ننموده، بلکه لفظ می‌تواند را به کار برده است.

قابل ذکر است در مورد تعدد و تکرار جرم نیز، هرگاه سردفتر یا دفتریار مرتکب تخلفات متعدد از یک نوع شود، به مجازات اشد محکوم خواهد شد. به‌طور مثال، دفاتر اسناد رسمی طبق بخشنامه صادره از سوی سازمان ثبت، حق دریافت وجوه نقدی بابت حق‌الثبت و حق‌التحریر (حقوق دولتی) را ندارند و بایستی با صدور فیش‌های پرداخت که در فرم‌های مخصوصی در اختیار دفاتر اسناد رسمی قرار گرفته، متقاضی ثبت سند رسمی را جهت واریز وجوه به بانک ملی هدایت نمایند.

حال اگر در این خصوص در چندین مورد مشابه دفترخانه اقدام به این عمل نمود و به اثبات هم رسید، موضوع مشمول تعدد تخلف از بخشنامه‌های صادره از سازمان ثبت می‌باشد که دادگاه انتظامی باید حکم به مجازات اشد صادر نماید. همچنین تکرار تخلف ارتكابی در صورتی که از یک نوع باشد، موجب مجازات اشد انتظامی خواهد بود. اما اگر تخلفات صورت گرفته از یک نوع نباشد و از انواع مختلف باشد، مثلاً تأخیر در پرداخت وجوه، عدم ارسال خلاصه معامله یا تأخیر در ارسال آن، تأخیر در ارسال آمار یا امتناع از آن یا عدم رعایت بخشنامه‌ها و ... که برای هر یک از تخلفات صورت گرفته مجازات جداگانه در نظر گرفته شده و مجازات‌ها با هم جمع می‌شوند.

آثار مترتب بر تخلفات انتسابی سردفتران و دفتریاران در جریان رسیدگی (مقدماتی و

نهایی)

هرگاه جرم یا تخلفی توسط شخص مجرم یا متخلف صورت گیرد، دارای آثار و عواقبی است، که بعضی اوقات جامعه را نیز تحت تأثیر قرار می‌دهد، از جمله ارتکاب جرائم که نه تنها باعث محرومیت شخص از حقوق اجتماعی می‌شود، بلکه آثار زیان‌بار آن نیز به جامعه سرایت کرده و گاهی اوقات عفت عمومی را نیز جریحه دار می‌کند و اما تخلفات نیز دارای آثار و عواقبی است که از جمله آن محرومیت شغلی و متعاقباً مجازاتی است که برای متخلف در نظر گرفته می‌شود.

در تعریف تخلف باید بگوییم، تعاریف تخلف عموماً مبهم است و بعضی از مؤلفین آن را مخالفت با نظامات عادی می‌دانند، عمد رکن خلاف نیست و می‌تواند جرم باشد یا نه و همچنین با سوء یا صدق نیست همراه باشد و یا صرفاً از روی خطا و اشتباه صورت گیرد.

البته سوءنیت یا عنصر روانی، لازمه مجازات نیست، بلکه صرف عمل نکردن به برخی از مقررات یا فراموش کردن بعضی از مواد و تبصره‌های قانون، می‌تواند دست کم موجب مجازات انتظامی باشد و نیز این تخلفات و مجازات‌های آن آثاری را برجا می‌گذارد که در بخش حاضر، طی دو فصل آثار مترتب بر تخلفات سردفتران و دفترباران را بررسی می‌کنیم. در فصل اول، نتایج حاصله از تعقیب آنها در جریان رسیدگی مقدماتی طی دو مبحث بررسی می‌شود و در فصل دوم آراء قطعی و قابل تجدیدنظر دادگاه انتظامی نیز در دو مبحث مورد بررسی قرار می‌گیرد.

### نتایج حاصله از تعقیب سردفتران و دفترباران در جریان رسیدگی مقدماتی

یکی از نتایج حاصل از تعقیب سردفتران و دفترباران در جریان رسیدگی مقدماتی به تخلفات آنها این است که اداره امور اسناد سازمان ثبت که ضابط دادرسی انتظامی محسوب می‌شود، در بررسی‌های به‌عمل آمده، وقوع تخلف را محرز تشخیص داده و پس از رسیدگی، موضوع را با اظهارنظر خود به دادرسی انتظامی احواله می‌نماید و دادستان نیز، سردفتر یا دفتردار را براساس تحقیقات به‌عمل آمده، متخلف تشخیص دهد و کیفرخواست علیه آنان صادر نماید.

در مبحث اول به این موضوع تحت عنوان «رسیدگی منجر به صدور کیفرخواست» طی دو گفتار می‌پردازیم. ولی به‌طور مطلق، تعقیب سردفتران و دفترباران منجر به صدور کیفرخواست نمی‌شود که در مبحث دوم طی سه گفتار به بیان آن می‌پردازیم.

### رسیدگی منجر به صدور کیفرخواست

هرگاه تحقیقات انجام شده برای اخذ تصمیم کافی و وقوع تخلف محرز بود، اداره امور اسناد، پرونده را در تهران نزد دادستان انتظامی و در مناطق ثبت نزد کسی که وظایف دادستان را انجام می‌دهد ارسال می‌کند. طبق ماده ۲۳ آئین‌نامه، دادستان انتظامی در صورتی که نقصی در پرونده ملاحظه نکند به تنظیم کیفرخواست مبادرت می‌نماید، در غیر این صورت پس از رفع نقص وسیله اداره امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک به تکلیف مزبور عمل می‌کند.

در مبحث حاضر طی دو گفتار به ترتیب احراز تخلف و صدور قرار مجرمیت و کیفرخواست را بیان می‌کنیم و سپس در گفتار دوم، نحوه اعتراض و پاسخگویی به کیفرخواست را بررسی می‌نماییم.

### احراز تخلف و صدور کیفرخواست

همان‌طور که قبلاً هم گفتیم وقوع تخلف از راه‌های گوناگونی مشخص می‌شود که به‌طور خلاصه می‌توان گفت: ۱- گزارشات و شکایات مردمی ۲- بازرسی از دفترخانه توسط بازرسان سازمان ثبت و اداره ثبت محل ۳- بازرسی از دفترخانه توسط بازرسان کانون سردفتران و دفتریاران ۴- بازرسی بازرسان کل کشور.

بعد از اینکه تخلف انتسابی به طرق مختلف گزارش شد، طبق ماده ۲ قانون دفاتر اسناد رسمی، اداره امور اسناد رسیدگی مقدماتی و تحقیقات لازم را انجام می‌دهد و موضوع را با اظهارنظر خود به دادسرای انتظامی احاله می‌نماید. اداره امور اسناد به‌عنوان ضابط دادسرا انجام وظیفه می‌نماید و هنگامی که تحقیقات از نظر دادستان کامل باشد و نقصی در پرونده ملاحظه نکند، به تنظیم کیفرخواست مبادرت می‌نماید.

اداره امور اسناد و اداره ثبت محل حسب مورد قاعدتاً مدعی و یا گزارش‌دهنده و اعلام‌کننده تخلف و یا ضابط دادسرا و دادگاه انتظامی سردفتران و دفتریاران در رسیدگی قضائی به تخلفات احتمالی نامبردگان محسوب می‌شوند. بنابراین مبانی قانونی و جایگاه حقوقی اقدامات و فعالیت‌های ادارات مزبور نمی‌تواند خارج از سه عنوان مذکور باشد، زیرا در قانون دفاتر اسناد رسمی و آئین‌نامه اجرایی ماده ۳۷ همان قانون به جز در جایگاه‌ها و عناوین مذکور، جایگاه دیگری برای مقامات مزبور پیش‌بینی و مقرر نگردیده و دادستان و دادپاران

انتظامی نیز که در ماده ۳۳ قانون مرقوم پیش‌بینی شده‌اند. اشخاصی به جز اداره ثبت و امور اسناد محسوب می‌شود.<sup>۱</sup>

اما با این همه، در مقررات مزبور وظایف دادرسی انتظامی به جز یکی دو مورد، در بقیه موارد به‌طور شفاف و صریح تعریف و تبیین نگردیده، به عبارت دیگر با وجود آنکه تشکیلات قضائی رسیدگی به تخلفات انتظامی سردفتران و دفترباران موجودیت یافته و تشکیلات دادرسی پیش‌بینی و مقرر گردیده است، لیکن متأسفانه معلوم نیست چرا و به چه دلیل دادرسی انتظامی از پروسه رسیدگی مقدماتی مستقیم به شکایات و گزارشات مربوط به تخلفات انتظامی سردفتران و دفترباران کنار گذاشته شده است؟<sup>۲</sup> در حالی که اصولاً و در مقایسه با قوانین و مقررات جزائی، در آیین دادرسی کیفری حدود و وظایف و اختیارات دادستان و دادرسی مشخص شده و اقامه دعوی و تعقیب متهم یا مجرم از حیث حقوق عمومی بر عهده مدعی‌العموم (دادستان) بوده و تعقیب متهم از حیث ضرر و زیان در جرائم خصوصی بر عهده شاکی و مدعی خصوصی می‌باشد. مطابق ماده ۳ قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب و اصلاحیه بعدی حدود صلاحیت، وظایف و اختیارات دادرسی به شرح ذیل می‌باشد:

- دادرسی عهده‌دار کشف جرم، تعقیب متهم به جرم و اقامه دعوی از جنبه حق‌اللهی و حفظ حقوق عمومی و حدود اسلامی و اجرای حکم و رسیدگی به امور حسبه وفق مقررات قانونی می‌باشد. اقدامات دادرسی در جرائمی که جنبه خصوصی دارد با شکایت شاکی خصوصی شروع می‌شود.

- مقامات و اشخاص رسمی در مواردی که باید امر جزائی را تعقیب نمود، موظفند مراتب را فوراً به دادستان اطلاع دهند.

- تحقیقات، مقدماتی کلیه جرائم به عهده بازپرس می‌باشد. در جرائمی که در صلاحیت رسیدگی دادگاه کیفری استان نیست، دادستان نیز دارای کلیه اختیاراتی است که برای بازپرس مقرر می‌باشد.

- کلیه قرارهای دادرسی با موافقت دادستان باشد و در صورت اختلاف نظر بین دادستان و دادرسی، نظر دادستان متبع خواهد بود.

۱. عباس داکانی، خسرو. ماهنامه کانون شماره ۵۰ صفحه ۵۰ و ۵۱.

۲. عباس داکانی، ماهنامه کانون، شماره ۵۰، صفحه ۵۲.

با مقایسه ترتیبات قانونی مقرر در ماده ۳ قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب و اصلاحیه‌های بعدی با مقررات قانون دفاتر اسناد رسمی و آئین‌نامه اجرایی ماده ۳۷ قانون مزبور، ملاحظه می‌شود که هرچند دادرسی انتظامی جهت رسیدگی به تخلفات انتظامی سردفتران و دفتریاران در قانون پیش‌بینی شده، ولی نقش مؤثری برای آن ملحوظ نگردیده و فقط در ماده ۲۳ و ۲۷ آئین‌نامه نقش جزئی برای دادستان در نظر گرفته شده و عبارتند از اینکه: در ماده ۲۳ در صورتی که دادستان نقصی در پرونده ملاحظه نکند به تنظیم کیفرخواست مبادرت می‌نماید و در ماده ۲۷ مقرر شده که رأی دادگاه به متخلف و دادستان ابلاغ می‌شود و دادستان ظرف ده روز می‌تواند از تاریخ ابلاغ، از حکم صادره شکایت نماید.

بدین ترتیب ملاحظه می‌شود که برخلاف دادرسی عمومی و انقلاب، دادرسی انتظامی سردفتران و دفتریاران از نقش محدودی برخوردار بوده و از پروسه و جریان دادرسی و انجام تحقیق مقدماتی و کشف تخلف و جمع‌آوری دلایل و مدارک بسیار دور بوده و تنها وظیفه او ظاهراً صدور کیفرخواست و شکایت از آراء قابل تجدیدنظر دادگاه بدوی می‌باشد. همچنین ترتیب مقرر در آئین‌نامه مزبور متأسفانه بسیار دور از سیاست حقوقی و رویه قضائی و تقریباً مخالف با ترتیبات مقرر برای دادرسی در سیستم‌های قضائی موجود است، زیرا معلوم و مشخص نیست چه دلیلی دارد که با وجود آنکه دادستان انتظامی در مقررات پیش‌بینی شده و حضور دارد و آماده برای اجرای وظایف قانونی خویش می‌باشد، موضوع تحقیقات مقدماتی بدون ارجاع و دستور و هدایت و راهنمایی او صورت می‌گیرد و تنها وقتی دادستان از موضوع باخبر می‌شود که پرونده‌ای مفصل توسط سایر اشخاص تهیه گردیده و تنها وقتی به او ارجاع می‌شود که از وی تقاضای صدور کیفرخواست شده و تا آن زمان مثل اینکه به وجود دادستان انتظامی نیاز نبوده و گویی اصلاً انجام تحقیقات مقدماتی و رسیدگی به اتهامات انتظامی و سردفتران و دفتریاران و شکایت از آنها و گزارش‌ها و ... احتیاط به رسیدگی قضائی توسط یک مقام قضائی ندارد.<sup>۱</sup>

به هر صورت یکی از مواردی که ممکن است منجر به صدور کیفرخواست علیه سردفتر یا دفتریار بشود، ماده ۴۳ قانون مرقوم می‌باشد. در ماده ۴۳ مقرر گردیده: «پس از شروع تعقیب،

هرگاه به تشخیص وزارت دادگستری<sup>۱</sup>، تصدی سردفتر یا دفتریار، منافعی با شؤون سردفتری یا دفترکاری یا مخالف با حسن جریان امور دفترخانه باشد، وزیر دادگستری<sup>۲</sup> می‌تواند تعلیق آنان را از دادگاه تجدیدنظر انتظامی بخواهد.

دادگاه باید به این تقاضا رسیدگی کند و با در نظر گرفتن علل و سوابق امر، در صورت اقتضاء، حکم تعلیق متخلف را تا خاتمه رسیدگی قطعی تخلف، صادر نماید و این حکم غیرقابل شکایت است»

صدر ماده اشاره به شروع تعقیب علیه سردفتر یا دفتریار نموده است و اگر دادستان انتظامی وقوع تخلف را محرز دانست و نقصی در پرونده ملاحظه نکند، مبادرت به صدور کیفرخواست علیه سردفتر یا دفتریار می‌نماید. اما مقررات ماده ۴۳ یک مورد خاص است که تعلیق سردفتر بدون دخالت و رسیدگی دادگاه بدوی انتظامی، انجام می‌شود. و پس از شروع به تعقیب و رسیدگی مقدماتی توسط اداره امور اسناد آن هم به علت اینکه تصدی نامبردگان، منافعی با شؤون سردفتری یا دفترکاری و یا مخالف با حسن جریان امور دفترخانه باشد، رئیس قوه قضائیه به تشخیص خود می‌تواند تعلیق سردفتر یا دفتریار را از دادگاه تجدیدنظر بخواهد که قابل شکایت هم نیست.

همان‌طور که ملاحظه می‌کنیم، به نظر می‌رسد داشتن چنین اختیاری مانند برخی از مواردی که قبلاً نیز ذکر کردیم، برخلاف قوانین جاری و مقررات و رویه دادگاه‌های عمومی است و تأسیس فوق امکان اعمال سلیقه و شدت عمل و فشار بیشتر بر علیه نامبردگان را فراهم نموده و با هیچ‌یک از مقررات جزائی و حقوقی موجود سازگار نیست و از منطق قضائی لازم برخوردار نخواهد بود، زیرا تعلیق سردفتر یا دفتریار در ایام تعقیب، بدون اینکه اتهام یا تخلفی ثابت شود، برخلاف اصول مسلم حقوقی است و حتی در امور جزائی نیز که از لحاظ درجه مهمتر از تخلفات می‌باشد، این همه شدت عمل وجود ندارد و در آئین دادرسی کیفری هم، قبل از اثبات جرم، محرومیت از حقوق اجتماعی و شغلی لحاظ نشده و فقط در جرائم بسیار مهم مانند قتل عمدتاً برای دسترسی به متهم، بازداشت موقت پیش‌بینی شده است.

۱. در حال حاضر قوه قضائیه.

۲. با اصلاحات کنونی رئیس قوه قضائیه.

بنابراین تعلیق موقت سردفتر و یا دفتربار از تصدی در دفترخانه به اسناد اینکه حضور نامبردگان منافی با شئون سردفتری و دفترباری است و یا مخالف حسن جریان امور دفترخانه می باشد، بسیار از انصاف و منطق به دور می باشد و نباید با آنها تا این حد و اندازه با بی مهری و شدت عمل برخورد نمود، زیرا باعث می شود که سردفتران و دفترباران در انجام وظایف خود دچار دل زدگی شده و به خاطر نبود امنیت شغلی لازم و اعمال فشارهای گوناگون و ترس از مجازات، تنظیم ثبت اسناد رسمی را به کندی انجام دهند، هرچند که دقت عمل و تسلط بر قوانین و مقررات و بخشنامه ها و دستورالعمل ها شرط اول در تنظیم اسناد رسمی توسط سردفتر می باشد. به هر حال شایسته است که برای آرامش و اطمینان خاطر این قشر تحصیل کرده و زحمتکش که الحق و الانصاف شغل آنها از درجه خطر و ریسک بسیار بالایی برخوردار است، قدری ملایمت و شدت عمل کمتری به کار برده شود.

در ادامه بحث باید خاطر نشان کنیم که موجبات صدور حکم تعلیق صادره از دادگاه تجدیدنظر انتظامی در ماده ۴۳ قانون مرقوم با حکم تعلیق اشاره شده در ماده ۱۳ همان قانون تفاوت دارد. برای روشن شدن موضوع به اختصار آنها را با هم مقایسه می کنیم:

ماده ۱۱ قانون مرقوم مقرر داشته: «سردفتران و دفتربارانی که بیه اتهام ارتکاب جنایت عمدی<sup>۱</sup> مطلقاً و یا به اتهام ارتکاب جنحه های مذکور در ماده ۱۹ قانون مجازات عمومی<sup>۲</sup> از طرف مراجع قضائی علیه آنها، کیفرخواست صادر شود تا صدور حکم قطعی معلق خواهند شد ...»

تفاوت ماده ۱۳ و ۴۳ قانون مرقوم، در بازگشت به کار سردفتر معلق است، زیرا در ماده ۱۳ اشاره کرده در صورت صدور حکم برائت از سوی دادگاه کیفری رسیدگی کننده، سازمان ثبت،

۱. در قانون مجازات عمومی قدیم، جرائم را از حیث شدت و ضعف مجازات به سه دسته جنایت، جنحه و خلاف تقسیم کرده بود. این تقسیم بندی ها از نظر صلاحیت مراجع قضایی برای رسیدگی به جرائم مختلف حائز اهمیت بود، ولی در حال حاضر این تقسیم بندی با توجه به قانون تشکیل دادگاه های عمومی و انقلاب مصوب ۱۳۷۳ و قانون احیاء دادرسی مصوب ۱۳۸۱ وجود ندارد و رسیدگی و حل و فصل آنها در صلاحیت عام دادگاه های عمومی و انقلاب در امور کیفری است به جز مواردی که قانون استثناء کرده است مانند دادگاه نظامی و دادگاه کیفری استان که به جرائم خاص رسیدگی می کنند.

۲. در حال حاضر قانون مجازات اسلامی، شامل جرایم مستوجب حدود، قصاص، دیات و تعزیرات و جرایم بازدارنده جایگزین قانون مجازات عمومی سابق گردیده است.

مکلف است بدون تشریفات، بلافاصله اجازه اشتغال سردفتر و یا دفتریار را صادر نماید. در حالی که در مورد ماده ۴۳ قانون مرقوم، در صورتی که دادگاه بدوی حکم به انفصال صادر نماید، اجازه اشتغال مجدد سردفتر یا دفتریار منفصل، موکول به تصفیه حساب بدوی مسلم ناشی از شغل اوست.

بعد از مقایسه ماده ۱۳ و ۴۳ قانون مرقوم، با توجه به مقررات جدید آئین دادرسی کیفری، موضوع ماده ۱۳ فوق‌الاشاره را بررسی می‌کنیم.

حکم تعلیق سردفتر یا دفتریار موضوع ماده ۱۳، موکول به ارتکاب جنایت عمدی و جرائم تعزیری و بازدارنده است و نهایتاً منجر به صدور کیفرخواست از سوی دادستان عمومی می‌شود. بند ۱ ماده ۳ قانون معروف به احیای دادرسی عمومی و انقلاب اصلاحیه ۱۳۸۱/۷/۲۸ مقرر می‌دارد: «هرگاه دادستان با نظر بازپرس در مورد مجرمیت متهم موافق باشد، کیفرخواست صادر، پرونده را از طریق بازپرسی به دادگاه صالح ارسال می‌نماید و در صورت توافق بازپرس و دادستان با منع تعقیب یا موقوفی تعقیب متهم، بازپرس دستور ابلاغ قرار صادره به شاکی خصوصی را می‌دهد و در مورد اخیر چنانچه متهم زندانی باشد، فوراً آزاد می‌شود. همان‌طور که در ماده ۴۳ مقرر گردیده، در تمامی مواردی که سردفتر یا دفتریار به اتهام ارتکاب جنایت عمدی (جرائمی که عنصر معنوی آن سوءنیت یا قصد مجرمانه است و از اهمیت بیشتری نسبت به دیگر جرائم برخوردار است مانند صدمات بدنی بر علیه اشخاص) و جرائم تعزیری و بازدارنده (مانند جرائم بر علیه اموال و مالکیت و امنیت و اساسی عمومی و ... که عمد نیز در آن شرط است) مجرم شناخته شده و علیه آنها کیفرخواست صادر شود، از موجبات صدور حکم تعلیق خواهد بود.

ولی در حال حاضر با توجه به مقررات آئین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۷۸، دسته‌بندی جرائم از حالت جنایت، جنحه و خلاف تغییر یافته و ماده ۲ به شرح زیر جرائم را تقسیم‌بندی نموده است:

«کلیه جرائم دارای جنبه الهی است و به شرح ذیل تقسیم می‌گردد:

اول- جرائمی که مجازات آن در شرع معین شده مانند موارد حدود و تعزیرات شرعی

دوم- جرائمی که تعدی به حقوق جامعه و یا مخل نظم همگانی می‌باشد.

سوم- جرائمی که تعدی به حقوق شخص یا اشخاص معین حقیقی یا حقوقی است

**تبصره ۱-** تعزیرات شرعی عبارت است از مجازات که در شرع مقدس اسلام برای ارتکاب فعل حرام یا ترک واجب بدون تعیین نحوه و مقدار مجازات مقرر گردیده و ترتیب آن به شرح مندرج در قانون مجازات اسلامی می‌باشد.

**تبصره ۲-** جرمی که دارای دو جنبه باشد می‌تواند موجب دو ادعا شود=

(الف) ادعای عمومی برای حفظ حدود الهی و حقوق و نظم عمومی  
(ب) ادعای خصوصی برای مطالبه حق از قبیل قصاص و قذف (نسبت دادن عمد زنا یا لواط به دیگری) یا ضرر و زیان اشخاص حقیقی یا حقوقی  
و ماده ۳ قانون رقوم می‌گوید:

«تعقیب متهم و مجرم از جهت حق الهی و حفظ حقوق عمومی و حدود اسلامی برابر ضوابط قانونی به‌عهده رئیس حوزه قضائی می‌باشد و از جهت خصوصی با تقاضای شاکی خصوصی شروع می‌شود.

و همان‌طور که می‌دانیم براساس اصلاحات صورت گرفته در قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب در سال ۱۳۸۱، قانون معروف به احیاء دادرسی تصویب و در ماده ۳ مقرر می‌دارد: «در حوزه قضائی هر شهرستان یک دادرسی نیز در معیت دادگاه‌های آن حوزه تشکیل می‌گردد. تشکیلات، حدود صلاحیت، وظایف و اختیارات دادرسی مذکور که دادرسی عمومی و انقلاب نامیده می‌شود تا زمان تصویب آیین دادرسی مربوطه، طبق قانون آئین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور کیفری مصوب ۱۳۷۸ خواهد بود.

پس براساس قانون احیای دادرسی، هر اتهامی که (به استثنای تخلفات انتظامی) بر علیه سردفتر و یا دفتریار مطرح شود چه جنبه حق الهی داشته باشد و چه جنبه حق الناسی، بایستی ابتدا در دادرسی مطرح و در صورت اثبات جرم، توسط بازپرس یا دادرسیار قرار مجرمیت صادر و سپس در صورت موافقت دادستان، کیفرخواست صادر شود و در صورتی که دلایل کافی نباشد و یا اصولاً جرمی محقق نشده باشد، بازپرس با صدور قرار منع تعقیب یا موقوفی تعقیب، پرونده را مختومه می‌نماید.

## نحوه اعتراض و پاسخگویی به کیفرخواست

طبق ماده ۲۳ آئین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی، پس از اینکه کیفرخواست بر علیه سردفتر یا دفتریار صادر گردید: به وسیله مأمور ابلاغ به متخلف ابلاغ می‌گردد و طبق ماده ۲۵ همان قانون که مقرر می‌دارد: «۱- مدت پاسخ متخلف به کیفرخواست ده روز از تاریخ ابلاغ می‌باشد که این مهلت به تقاضای متخلف و تصویب مدیر کل منطقه ثبت و در تهران با تصویب مدیرکل امور اسناد یکبار برای ده روز تمدید می‌گردد.

۲- متخلف در پاسخ کیفرخواست باید کلیه دلایل و اسنادی را که حاکی از برائت خود می‌داند همراه لایحه به ثبت محل، به اداره کل امور اسناد سازمان ثبت تسلیم کند. همان‌طور که قبلاً گفتیم، رسیدگی به تخلفات سردفتران در دادسرا و دادگاه انتظامی به صورت تبادل لوایح صورت می‌گیرد، در صورتی که در سیستم احیاء دادسرا در محاکم عمومی، پس از آنکه تحقیقات پایان یافت، بازپرس آخرین دفاع متهم را استماع نموده با اعلام ختم تحقیقات و اظهار عقیده خود، پرونده را نزد دادستان می‌فرستد. در صورتی که به عقیده بازپرس، عمل متهم متضمن جرمی نبوده یا اصولاً جرمی واقع نشده و یا دلایل کافی برای ارتکاب جرم وجود نداشته باشد قرار منع تعقیب و در صورت عقیده بازپرس بر تقصیر متهم، قرار مجرمیت درباره ایشان صادر می‌نماید و چنانچه متهم در آخرین دفاع، دلیل مؤثری بر کشف حقیقت ابراز نماید، بازپرس مکلف به رسیدگی می‌باشد.

هرگاه دادستان با نظر بازپرس در مورد مجرمیت متهم موافق باشد، کیفرخواست صادر، پرونده را از طریق بازپرس نزد دادگاه صالحه ارسال می‌نماید.

در صورتی که در رسیدگی به تخلفات سردفتران و دفتریاران هیچ‌گونه دفاعی از طرف نامبردگان در دادسرا صورت نمی‌گیرد و تفهیم اتهام نیز به شکلی که در دادرسی عمومی و انقلاب صورت می‌گیرد، وجود ندارد، و معمولاً دادرسی انتظامی سردفتران و دفتریاران بدون برگزاری جلسه حضوری، نسبت به آنها سریعاً کیفرخواست را صادر می‌نماید، به‌طوری‌که براساس جو حاکم به دادرسی انتظامی، ظاهراً بایستی کیفرخواست صادر شود و رویه معمول دادسرا نیز این ادعا را تأیید می‌کند.

به هر صورت دادرسی انتظامی پاسخ کیفرخواست تقدیمی را به همراه پرونده به دادگاه بدوی انتظامی جهت رسیدگی به موضوع ارسال می‌دارد و دادگاه نیز در صورتیکه وقوع تخلف

را محرز بداند، اقدام به صدور حکم محکومیت علیه سردفتر یا دفتریار براساس یکی از مجازات‌های ماده ۳۸ قانون مرقوم می‌نماید، در غیر این صورت حکم برائت آنها را صادر می‌نماید.

همان‌طور که در قسمت دوم ماده ۲۵ آئین‌نامه ذکر شده، لایحه دفاعیه تنظیمی توسط سردفتر یا دفتریار بایستی به ثبت محل وقوع دفترخانه تسلیم شود، در صورتیکه دلایل و مدارک و مستندات را که حاکی از برائت خود می‌دانند، بایستی به اداره کل امور اسناد تسلیم نمایند و علت اینکه لایحه دفاعیه به دفتر دادسرا تسلیم نمی‌شود، در قانون و آئین‌نامه مشخص نشده است. زیرا در محاکم و دادسرای عمومی و انقلاب، رویه این است که کلیه دلایل و مدارک و مکاتبات و لایحه دفاعیه با دستور قاضی محترم به دفتر دادگاه یا شعبه تقدیم می‌شود و مرجع دیگری برای این کار در نظر گرفته نشده است. کما اینکه در ماده ۳۳ قانون مرقوم مقرر گردیده: «دادسرای انتظامی سردفتران از دادستان و در صورت ضرورت به تعداد لازم دادیار و کارمند دفتری تشکیل خواهد شد»

هر چند متن ماده حاکی از آن است که دادسرای انتظامی دارای دفتر می‌باشد که کارمند دفتری نیز برای آن پیش‌بینی شده است، ولی لایحه دفاعیه سردفتر یا دفتریار بایستی به ثبت محل تسلیم شود.

برای روشن شدن موضوع به بررسی مواد ۲۰ تا ۲۵ در مورد اداره امور اسناد می‌پردازیم: در آئین‌نامه مزبور ظاهراً تنها مرجع رسیدگی مقدمات به تخلفات سردفتران و دفتریاران در سراسر کشور «اداره کل امور اسناد سازمان ثبت» شناخته شده است، در حالی که در قانون دفاتر اسناد رسمی چنین تأسیسی پیش‌بینی نشده است و چنین امری برخلاف صلاحیت محلی مراجع قضائی و اداری می‌باشد (البته در صورتیکه صلاحیت اداره کل امور اسناد را در امر رسیدگی مقدماتی بپذیریم) ظاهراً رویه سازمان ثبت بر لاین منوال است که به تخلفات سردفتران و دفتریاران سراسر کشور در «اداره امور اسناد تهرانی» رسیدگی می‌شود و در صورت احراز تخلف، پرونده را به منظور رسیدگی در تهران به دادسرا و در استان‌ها نزد جانشین دادستان ارسال می‌دارد.<sup>۱</sup>

این امر نه تنها برخلاف اصل صلاحیت محلی مراجع قضائی و اداری می‌باشد، بلکه با مقررات قانون و آئین نامه دفاتر اسناد رسمی نیز مغایرت دارد، زیرا در مواد ۲۰ و ۲۱ و ۲۲ آئین نامه، مرجع رسیدگی (اداره امور اسناد) عنوان گردیده و لیکن در بندهای ۱ و ۲ ماده ۲۵ آئین نامه، مرجع مورد نظر قانونی (اداره کل امور اسناد سازمان ثبت) تعیین شده است. این تفاوت آشکار حکایت از آن دارد که «اداره امور اسناد» مندرج در مواد مرقوم با «اداره کل امور اسناد سازمان ثبت» یکی نمی‌باشد و هر یک مراجع جداگانه‌ای هستند که مستقل از یکدیگر تشکیل می‌شوند و وظایف و اختیاراتی جدای از هم دارند.<sup>۱</sup> به هر حال آئین نامه اجرایی که تنها باید بیانگر راه‌های وصول و دسترسی به مقصود قانونگذار در اجرای مفاد قانون باشد، به جای آن مبادرت به قانونگذاری و وضع قاعده مستقل قانونی و فراتر از قانون متبوعه کرده است که از وظایف اختصاصی قوه مقننه می‌باشد و تأسیساتی در آئین نامه اجرایی مذکور مقرر گردیده که در خود قانون وجود نداشته و منظور نظر قانونگذار نبوده است و آئین اجرایی مذکور مقرر گردیده که در خود قانون وجود نداشته و منظور نظر قانونگذار نبوده است و آئین اجرایی ماده ۳۷ که کلاً در ۹ ماده به صریح رسیده همان‌طور که قبلاً هم گفتیم، نه تنها آئین نامه بسیار ناقص و بی‌محتوی است، بلکه خارج از منظور و مقصود قانونگذار به وضع قانونگذاری پرداخته، زیرا آئین نامه نمی‌تواند از فراتر از قانون باشد و مقرراتی بیش از قانون وضع کند.

مضافاً اینکه در ماده ۳۵ آئین نامه در دو مورد صراحتاً از «اداره کل امور اسناد سازمان ثبت» نام برده که خود دلیل کافی بر صدق ادعا نظریه ابرازی می‌باشد و نشان می‌دهد که «اداره امور اسناد» با «اداره کل امور اسناد سازمان ثبت» تفاوت آشکار دارد و این دو عنوان از هم جدا و متفاوت هستند و با توجه به ماده ۲۵ آئین نامه، اداره کل امور اسناد سازمان ثبت در رابطه با تخلفات سردفتران و دفتریان تنها در دو مورد دارای صلاحیت و اختیارات قانونی می‌باشد ۱- طبق بند ۱ ماده مرقوم تمديد مهلت پاسخگویی به کیفرخواست در صلاحیت مدیر کل امور اسناد و در مناطق ثبتی با مدیر کل ثبت منطقه است.

۲- در پاسخ به کیفرخواست، کلیه دلایل و مدارک حاکی از برائت سردفتر یا دفتریار به اداره کل امور اسناد سازمان ثبت تسلیم شود.

### مواردی که منجر به صدور کیفرخواست نمی‌شود

در قانون دفاتر اسناد رسمی و آئین‌نامه اجرائی آن به مواردی برخورد می‌کنیم که در رسیدگی به تخلفات سردفتران و دفتریاران، بر علیه آنها کیفرخواست صادر نمی‌شود که به ترتیب عبارتند از:

- ۱- مرور زمان ناشی از عدم تعقیب سردفتر یا دفتریار که به جای صدور کیفرخواست بر علیه نامبردگان، قرار موقوفی تعقیب از طرف دادسرای انتظامی صادر می‌شود (موضوع ماده ۴۶ قانون)
- ۲- بزه تشخیص دادن تخلف انتسابی به سردفتر یا دفتریار (موضوع ماده ۲۶ آئین‌نامه قانون) که هرگاه ضمن رسیدگی مقدماتی موضوع رسیدگی بزه تشخیص شود، مراتب با تصریح جهات امر به مرجع قضائی اعلام می‌شود.

تصمیمی که دادسرای انتظامی در این مورد اتخاذ خواهد نمود، قرار عدم صلاحیت خواهد بود و با توجه به قانون احیاء دادرهای عمومی و انقلاب، پرونده به دادسرای محل وقوع جرم ارسال خواهد شد، مثلاً سردفتر یا دفترکاری مرتکب جرم جعل اسناد شود که در این صورت موضوع مشمول ماده ۱۰۰ قانون ثبت خواهد بود و در صورت صدور کیفرخواست از سوی دادسرای محل وقوع جرم و اثبات آن در دادگاه کیفری، مرتکب جاعل در سند رسمی محسوب شده و به مجازاتی که برای جعل و تزویر اسناد رسمی مقرر است محکوم خواهند شد.

اما صدور قرار عدم صلاحیت از سوی دادسرای انتظامی سردفتران و یا صدور قرار اناطه از دادگاه بدوی انتظامی باعث می‌شود تا زمان رسیدگی و صدور ابلاغ حکم قطعی از سوی مراجع قضائی صالحه، رسیدگی انتظامی متوقف شود، لیکن تخلف انتظامی مشمول مرور زمان نخواهد بود.

- ۳- صدور قرار منع تعقیب، در مواردی که وقوع تخلف به علت فقدان دلیل و یا نبود مدارک کافی برای اثبات تخلف، محرز نباشد و یا اصولاً تخلفی واقع نشده باشد، دادستان، قرار منع تعقیب سردفتر و یا دفتریار را صادر خواهد نمود.

اینک در مبحث حاضر، به‌طور خلاصه مطالب بالا را طی سه گفتار به ترتیب بیان خواهیم کرد.

## مرور زمان ناشی از عدم تعقیب سردفتر یا دفتریار

ماده ۴۶ قانون دفاتر اسناد رسمی مقرر می‌دارد: «مرور زمان نسبت به تعقیب انتظامی و تخلفات سردفتر و دفتریاران دو سال از تاریخ وقوع امر مستوجب تعقیب و یا از آخرین تعقیب انتظامی خواهد بود»

در این خصوص باید متذکر شویم که این ماده شامل دو قسمت می‌باشد:

۱- هرگاه دو سال از تاریخ وقوع امر موضوع تخلف بگذرد، ولی شخص ذی‌نفع یا ذی‌صلاح در مدت مذکور (دو سال) مبادرت به طرح شکایت و یا اعلام تخلف ننماید که در این صورت موضوع مشمول مرور زمان گردیده و دیگر قابل تعقیب نخواهد بود.

همان‌طور که ملاحظه می‌کند، زمانی که دو سال از تاریخ وقوع تخلف بگذرد و کسی اعلام شکایت نکند و اشخاص ذی‌صلاح نیز آن را اعلام نکنند، دیگر قابل پیگیری و تعقیب نخواهد بود و اصطلاحاً سالبه به انتفاع موضوع می‌باشد. و بدیهی است که به علت عدم تعقیب و رسیدگی و تحقیقات مقدماتی، پرونده‌ای برای موضوع تشکیل نشده و در نتیجه صدور کیفرخواست نسبت به آن منتفی خواهد بود.

۲- هرگاه در موارد خاصی بنابر دلایل و در نظر گرفتن مصالحی (مثلاً شرایط خاص متخلف)، دادستان با صدور قرار تعلیق تعقیب، رسیدگی مقدماتی و تعقیب انتظامی سردفتر و یا دفتریار را برای مدتی، موقتاً متوقف نماید، هرگاه دو سال از تاریخ آخرین تعقیب انتظامی اشخاص مذکور بگذرد، ولی در مدت مزبور مرتکب تخلف دیگری نشده باشند و مورد تعقیب نیز قرار نگیرند، تخلف قبلی ایشان مشمول مرور زمان گردیده و دیگر قابل تعقیب و پیگیری نخواهد بود، در غیر این صورت با رعایت ماده ۴۱ قانون فوق، مشمول تشدید مجازات گردیده و همچنین تخلف قبلی آنها نیز قابل پیگیری خواهد بود.

همان‌طور که ملاحظه شد، به استناد قسمت دوم ماده، هنگامی که دادستان انتظامی سردفتران و دفتریاران بنابر مصالح و مقتضیاتی، با صدور قرار تعلیق تعقیب، رسیدگی و تحقیقات مقدماتی و تعقیب انتظامی نامبردگان را موقتاً متوقف می‌نماید. بدین معنی است که وقوع تخلفات صورت گرفته در دادسرا محرز نشده و دادستان انتظامی کیفرخواستی بر علیه آنها صادر ننموده است و مانند مورد قبل، سالبه به انتفاع موضوع می‌باشد. زیرا وقتی دو سال از

تاریخ تعقیب بگذرد و اشخاص مذکور مرتکب تخلف دیگری نشوند، مشمول مرور زمان شده و به علت اینکه دیگر قابل تعقیب نیست، موضوع صدور کیفرخواست نیز منتفی خواهد بود.

اما در مورد ماده ۲۶ آئین نامه یک مسئله باقی می ماند و آن این است که:

منظور از ذیل ماده ۲۶ آئین نامه در مورد عدم شمول مرور زمان چه می باشد در چه صورت و در چه شرایطی امکان پذیر است؟

در پاسخ به سوال فوق، به قسمت اول ماده ۲۶ آئین نامه توجه کنیم که مقرر می دارد:

«هرگاه ضمن رسیدگی مقدماتی، موضوع رسیدگی بزه تشخیص شود، مراتب با تصریح جهات امر به مرجع صالح قضائی ارسال می شود.

در صورتی که مراجع صالح قضائی موضوع را بزه تشخیص ندهد، اداره امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک، مورد را از جهت تخلف انتظامی با توجه به مقررات مربوط مورد رسیدگی قرار خواهد داد.

در این صورت تخلف انتظامی تا ابلاغ حکم قطعی مراجع قضائی مشمول مرور زمان نخواهد بود» قسمت اخیر ماده فوق الذکر به موردی اشاره دارد که پس از ارسال پرونده به مرجع قضائی (در حال حاضر دادسرا و یا دادگاه کیفری) آن مرجع موضوع را قابل تعقیب کیفری ندانسته و جرم تلقی نکرده است، بلکه آن را تخلف انتظامی دانسته و از خود سلب صلاحیت نموده و در نتیجه موضوع را به اداره امور اسناد محاله داده است. البته در انتهای ماده به ابلاغ حکم قطعی مراجع قضائی اشاره نموده است. باید توجه کنیم که تاریخ تصویب مقررات آئین نامه سال ۵۴ است، ولی در حال حاضر که دادسراها وظیفه کشف و تعقیب جرم و تحقیقات مقدماتی را دارند، در وهله اول تشخیص و اثبات هرگونه جرم و بزه از وظایف دادسرا است و مرجع فوق صلاحیت صدور حکم برائت یا محکومیت را ندارد و فقط می تواند در صورت اثبات جرم، قرار مجرمیت صادر نماید و متعاقباً دادستان نیز کیفرخواست صادر کند و یا در صورت عدم اثبات جرم به علت اینکه اصولاً جرمی واقع نشده یا به علت فقدان دلیل، قرار منع تعقیب یا موقوفی تعقیب صادر نماید که به نظر می رسد. اگر بخواهیم طبق مقررات آئین نامه رفتار کنیم، پرونده امر باید به دادگاه کیفری تسلیم شود تا آن مرجع تشخیص دهد که بزه یا جرمی صورت گرفته یا خیر، در صورت وقوع جرم، حکم مقتضی صادر و یا در صورت عدم تشخیص بزه، حکم برائت شخص را صادر نماید.

به هر صورت چون به صراحت ماده ۲۷ و ۲۶ آئین‌نامه مرجع رسیدگی مقدماتی به تخلفات اداره امور اسناد سازمان می‌باشد، اداره مذکور باید منتظر حکم مرجع صالح باشد. تا اینکه موضوع را از جهت انتظامی تعقیب نماید.

انتقادی که بر این ماده وارد است اینکه، اداره امور اسناد سازمان ثبت اداره و بخش اجرائی است و صلاحیت تشخیص بزه یا عدم بزه بودن موضوع را ندارد، زیرا تشخیص این امر از صلاحیت مراجع قضائی عمومی است که با توجه به اصل قانونی بودن جرم و مجازات بررسی نمایند که اصولاً جرمی واقع شده یا خیر؟ که نسبت به آن رأی مقتضی صادر نمایند (رأی اعم است از قرار و حکم) لیکن همان‌طور که گفتیم حتی دادرها حق صدور حکم را ندارند و این موضوع فقط در صلاحیت محاکم و دادگاه‌های عمومی می‌باشد، ولی در ماده فوق برای امور اسناد این صلاحیت (تشخیص جرم بودن یا نبودن امری) تعریف شده است که ظاهراً به نظر می‌رسد، دادرای انتظامی بایستی با توجه به جرم بودن موضوع، قرار عدم صلاحیت صادر و پرونده امر را به مراجع قضائی صالحه ارسال نماید. البته ممکن است دادرای انتظامی هم به علت عدم بررسی کافی در موضوع، کیفرخواست بر علیه سردفتر یا دفتریار صادر نماید، اما نهایتاً دادگاه انتظامی موضوع را بزه و یا جرم عمومی تشخیص دهد و با صدور قرار عدم صلاحیت یا قرار اناطه، پرونده را به مرجع صالح قضائی ارسال نماید.

به هر حال با عنایت به ذیل ماده ۲۶ آئین‌نامه در صورت عدم تشخیص بزه و قرار گرفتن موضوع در ردیف تخلفات انتظامی، موضوع مشمول مرور زمان نخواهد شد.

### بزه تشخیص دادن تخلف انتسابی به سردفتر یا دفتریار

بزه تشخیص دادن موضوع نیز در ضمن رسیدگی مقدماتی توسط اداره امور اسناد یا دادرای انتظامی، موجب عدم صدور کیفرخواست بر علیه سردفتر و یا دفتریار می‌شود.

هرگاه ضمن رسیدگی مقدماتی، موضوع رسیدگی بزه تشخیص شود. مراتب با تصریح جهات امر به مرجع صالح قضائی اعلام می‌شود (موضوع صدر ماده ۲۶ آئین‌نامه). در ماده فوق صراحتاً بیان نکرده است که تشخیص بزه بودن موضوع، توسط اداره امور اسناد سازمان ثبت انجام می‌شود و یا دادرای انتظامی، ولی همان‌طور که در انتهای گفتار قبل گفتیم، به نظر می‌رسد که دادرای انتظامی در رسیدگی به موضوع (پس از اظهار نظر اداره امور اسناد)، در

صورتیکه موضوع را خارج از تخلفات انتظامی تشخیص بدهد و وقوع جرم و بزه را اعلام کند، بایستی با قرار عدم صلاحیت و تصریح جهات امر، پرونده را به مرجع صالح قضائی ارسال نماید. به طور مثال در حین رسیدگی مقدماتی به موردی برخورد نماید که مشمول ماده ۱۰۰ قانون ثبت یعنی جعل اسناد رسمی است و همان طور که قبلاً گفتیم، رسیدگی به جرم جعل و تزویر اسناد رسمی در صلاحیت محاکم جزائی است و تخلف انتظامی محسوب نمی شود که دادسرای انتظامی بتواند کیفرخواست صادر نماید.

پس دادسرای انتظامی در این مورد صالح به رسیدگی نمی باشد، در نتیجه صدور کیفرخواست بر علیه سردفتر یا دفتریار متفی خواهد بود، زیرا طبق ماده ۵۳۴ قانون مجازات ارتکاب جعل در سند رسمی توسط سران دفاتر اسناد رسمی علاوه بر مجازاتهای اداری و جبران خسارت وارده به زیان دیده، محکومیت به حبس از یک تا پنج سال یا شش تا سی میلیون ریال جزای نقدی می باشد. بنابراین در صورت صدور حکم از سوی دادگاه عمومی به کیفیت فوق الاشعار دیگر مجاز نخواهد بود سردفتری که توسط دادگاه عمومی به انفصال از خدمت محکوم شده است، مجدداً توسط دادگاه انتظامی نیز به انفصال از خدمت محکوم شود، مضافاً به اینکه در هیچ یک از شقوق پنج گانه ماده ۲۹ آئین نامه دفاتر اسناد رسمی، ارتکاب جعل سند رسمی جزء تخلفات سردفتران و دفتریاران احصاء و مقرر نشده است.

### صدور قرار منع تعقیب

سومین و آخرین موردی که دادسرای انتظامی علیه سردفتر و یا دفتریار کیفرخواست صادر نمی کند، عدم احراز وقوع تخلف از جانب نامبردگان می باشد.

ممکن است گزارش های واصل، علیه سردفتران و دفتریاران حاکی از وقوع تخلف باشد و تحقیقات انجام شده برای اخذ تصمیم کافی و وضع تخلف به نظر اداره امور اسناد سازمان ثبت محرز باشد و موضوع با اظهار نظر اداره فوق در تهران نزد دادستان انتظامی و در مناطق ثبت نزد کسانی که وظایف دادستان را انجام می دهند ارسال شود، اما دادستان انتظامی به علت کافی نبودن دلایل و یا اینکه اصولاً تخلفی صورت نگرفته است، قرار منع تعقیب و یا موقوفی تعقیب صادر نماید و سردفتر یا دفتریار مورد نظر را متخلف تشخیص ندهد، کما اینکه در دادسرای عمومی و انقلاب نیز چنین رفتار می شود، ولی به نظر می رسد که با توجه به جو

حاکم بر دادرسی انتظامی، به محض اینکه گزارشاتی علیه سردفتران و دفتریاران واصل می‌شود و اداره امور اسناد نیز وقوع تخلف را محرز می‌داند، دادستان انتظامی کیفرخواست را علیه نامبردگان صادر می‌نماید و به ندرت مبادرت به صدور قرار منع تعقیب می‌نماید و دلیل این مدعا، نحوه تنظیم آئین‌نامه قانون فوق می‌باشد که هیچ‌یک از مواد آن اشاره‌ایی به قرار منع تعقیب به علت عدم احراز از وقوع تخلف نکرده و تمامی مواد آئین‌نامه اجرایی ماده ۳۷ قانون، طوری تنظیم شده که اثری از قرار منع تعقیب مشاهده نمی‌شود و فقط به سختی می‌توان از مفهوم مخالف ماده ۲۱ این موضوع را استنباط نمود، زیرا اگر وقوع تخلف از نظر اداره امور اسناد سازمان ثبت احراز نشود، پرونده را نزد دادستان ارسال نمی‌کند. و همین‌طور در ماده ۲۳ آئین‌نامه مقرر شده که دادستان انتظامی در صورتی که نقصی در پرونده ملاحظه نکند، به تنظیم کیفرخواست مبادرت می‌نماید و در صورتی که نقصی وجود داشت، پس از رفع نقص وسیله اداره امور اسناد سازمان ثبت به تکلیف مزبور عمل می‌کند، ولی به هیچ وجه در این ماده تکلیفی برای اینکه اصولاً اگر تخلفی صورت نگرفته بود و یا دلایل کافی نبود، دادستان چه تصمیمی بایستی اتخاذ کند، در حالی که در مقررات احیاء دادرسی صراحتاً در بند ۳ ماده ۳ اصلاحی ۸۱/۸/۲۷ مقرر گردیده در صورتی که به عقیده بازپرس، عمل متهم متضمن جرمی نبوده یا اصولاً جرمی واقع نشده و یا دلایل کافی برای ارتکاب جرم وجود نداشته باشد، قرار منع تعقیب صادر می‌شود.

حال با توجه به سال تصویب قانون دفاتر اسناد رسمی و آئین‌نامه که مربوط به سال ۱۳۵۴ می‌باشد و با توجه به عدم پویایی و پاسخگویی این مقررات به مشکلات موجود و عدم رفع آنها، ایجاد اصلاحات جدی در آن احساس می‌شود، زیرا امروزه با توجه به پیچیدگی روابط افراد و تحولات روز افزون جامعه و توسعه اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی در اکثر جوامع از جمله کشور ما، نیاز به قوانین مدون و دقیق و مقرراتی که بتوانند همه نیازها را در برگیرد، به شدت احساس می‌شود و جا دارد که این موضوع در اصلاحات آتی مورد توجه قرار گیرد.

### آراء قطعی و قابل تجدیدنظر دادگاه انتظامی سردفتران و دفتریاران

همان‌طور که قبلاً هم اشاره کردیم، طبق ماده ۳۸ قانون دفاتر اسناد رسمی مجازات‌های انتظامی از قرار زیر است:

۱- توییح با درج در پرونده

۲- جریمه نقدی از یکصد هزار ریال تا یک میلیون ریال (اصلاحی سال ۱۳۸۰)

۳- انفصال موقت از اشتغال به سردفتری یا دفتریاری از سه ماه الی شش ماه

۴- انفصال موقت از شش ماه تا دو سال

۵- انفصال دائم از اشتغال به سردفتری یا دفتریاری

طبق بند ۲ ماده ۲۷ آئین‌نامه، مجازات‌های انتظامی درجه ۱ و ۲ قطعی و غیرقابل تجدیدنظر در دادگاه تجدیدنظر انتظامی و دیوان عدالت اداری می‌باشند. ولی در صورتیکه حکم دادگاه بدوی انتظامی مبنی بر محکومیت متخلف به مجازات‌های انتظامی درجه ۳ و بالاتر از آن باشد، متخلف و دادستان (به عنوان مدعی‌العموم) می‌توانند ظرف مدت ده روز از تاریخ ابلاغ حکم از تصمیم فوق به دادگاه تجدیدنظر انتظامی شکایت کنند و بعد از اینکه دادگاه تجدیدنظر مبادرت به تصمیم‌گیری نمود، حکم صادره قطعی و فقط در دیوان عدالت اداری می‌توان نسبت به آن شکایت نمود.

در این فصل، در دو مبحث جداگانه، آراء قطعی و قابل تجدیدنظر دادگاه انتظامی را مورد بررسی قرار می‌دهیم.

### موارد قطعیت آراء دادگاه بدوی انتظامی

همان‌طور که فوقاً اشاره شد، مجازات‌های انتظامی درجه ۱ و ۲ ماده ۳۸ قانون دفاتر اسناد رسمی، قطعی و غیرقابل تجدیدنظر می‌باشد و به علت وجود این قابلیت، دیوان عدالت اداری نیز صلاحیت رسیدگی به شکایت نسبت به آنها را ندارد، زیرا نسبت به سایر مجازات‌ها دارای اهمیت کمی هستند. در این مبحث طی دو گفتار جداگانه، به ترتیب مجازات‌های فوق را بررسی می‌کنیم.

### تخلّفات منجر به توییح کتبی (با درج پرونده)

بند الف ماده ۲۹ آئین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی (اصلاحی ۱۳۶۰/۱۱/۲۷) مقرر می‌دارد، تخلّفات ذیل موجب «توییح کتبی با درج در پرونده» است:

۱- تأخیر در پرداخت وجوه عمومی در صورتیکه زائد بر یک هفته نباشد؛ در صورت تأخیر زائد بر یک هفته به مجازات مقرر در بند ب (جریمه نقدی از یکصد هزار ریال تا یک میلیون ریال) و در صورت تأخیر زائد بر پانزده روز متخلف به مجازات مقرر در بند ج (انفصال موقت از اشتغال به سردفتری یا دفتریاری از سه الی شش ماه) این ماده محکوم خواهد شد.

۲- تأخیر در ارسال آمار به مراجع مربوط و در صورت تکرار به مجازات مقرر در بند ب محکوم خواهد شد.

۳- عدم رعایت حضور در دفترخانه در ساعات مقرر و در صورت تکرار به مجازات مقرر در بند ب (منظور مجازات درجه ۲ جریمه نقدی) محکوم خواهد شد.

۴- اهمال در نظارت بر امور دفترخانه برای بار اول و در صورت تکرار به مجازات مقرر در بند ب و برای بار سوم به مجازات مقرر در بند ج محکوم خواهد شد.

۵- رفتار خارج از نزاکت با همکاران یا ارباب رجوع برای بار اول و در صورت تکرار به مجازات مقرر در بند ب و برای بار سوم به مجازات مقرر در بند ج محکوم خواهد شد.

البته ممکن است تخلفات اداری پیشین نباشد دیگری در دفاتر اسناد رسمی رخ دهد که در اینجا ذکر نشده است که می‌توان به عدد تخلفات ذکر شده اضافه نمود که به دلیل کم تأثیر بودن یا بی‌اهمیتی، قانونگذار احتمالاً عالماً از ذکر آنها خودداری کرده و به ذکر اهم موارد آن اشاره نموده است.

نکته‌ایی که در اینجا قابل ذکر است اینکه، در بند اول این نوع مجازات مقرر گردیده، تأخیر در پرداخت وجوه عمومی در صورتیکه زائد بر پانزده روز باشد، متخلف به مجازات انفصال از سه الی شش ماه محکوم خواهد شد. در این زمینه سؤالی که در ذهن متبادر می‌شود این است که، آیا تأخیر ۱۵ روزه در پرداخت وجه عمومی مساوی با انفصال موقت سه الی شش ماه خواهد بود و آیا انصاف است که با این شدت عمل با تخلف مورد نظر برخورد شود؟ در جواب می‌توان گفت شاید واضعین آئین‌نامه فوق بر آن بوده‌اند که اگر شدت عمل برای عدم پرداخت وجوه عمومی وجود نداشته باشد، همه سردفتران به‌طور حتم با تأخیر، وجوه دولتی را پرداخت می‌کنند و شاید ماه‌ها نیز اقدام به این عمل نکنند و اصطلاحاً قبح عدم پرداخت از بین برود و دیگر کسی برای پرداخت این وجوه قاطعیت و دلوپسی نداشته و باری برای هر جهت عمل نماید.

اما در پاسخ به این عقیده، باید بگوییم، واضعین مقررات آئین‌نامه می‌توانستند به جای چنین مجازات سنگینی، جریمه نقدی بیش از آنچه که در مجازات درجه ۲ مقرر گردیده است، تعیین کنند و یا مجازات‌های متناسب دیگر که با نوع تخلف صورت گرفته سازگاری بیشتری داشته باشد. مثلاً ندادن مرخصی بمدت یکسال و یا جبران خسارت تأخیر در تأدیه براساس نرخ بانک مرکزی و یا .... مقررات مشابه دیگر جایگزین آن شود که سردفتران و یا دفتریاران را بدین‌صورت و با شیوه موجود و به صرف تأخیر ۱۵ روزه، آنها را منفصل از شغل ننمایند.

زیرا در قوانین جوانی نیز سعی شده است که، بین مجازات‌های تعیین شده با نوع ارتكابی تناسب وجود داشته باشد و دچار فراز و نشیب نباشد. البته در قوانین فوق نیز در برخی موارد به‌صورت کامل اصل تناسب بین جرم و مجازات رعایت نشده است، و برحسب مقتضیات زمان بسیاری از مجازات‌های تعیین شده، شدت یافته و یا مجازات تعیین شده پاسخگویی ارباب و تنبیه اشخاص مجرم و تهکار نبوده است.

به هر حال به‌غیر از مورد تأخیر ۱۵ روزه در پرداخت وجوه عمومی، از ذکر سایر موارد به دلیل کم اهمیت بودن خودداری می‌کنیم و انتقادات وارد بر ماده ۲۹ آئین‌نامه را در بندهای بعدی مطرح خواهیم کرد.

### تخلفات منجر به جریمه نقدی

بند ب ماده ۲۹ آئین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مقرر می‌دارد، تخلفات ذیل موجب «جریمه نقدی از یکصد هزار ریال تا یک میلیون ریال» است:

- ۱- غیبت غیرمجاز یا غیرموجه تا مدت سه روز و بیش از آن به مجازات مقرر در بند ج (انفصال موقت از سه الی شش ماه) محکوم خواهد شد.
- ۲- تأخیر در ارسال خلاصه معامله و اطلاع نامه فسخی و رونوشت تقسیم‌نامه و اطلاع‌نامه نکاح و طلاق به اداره ثبت مربوطه.
- ۳- خودداری غیرموجه از صدور اجرائیه و یا صدور اجرائیه به‌صورت ناقص به‌نحوی که موجب تأخیر در کار شود.

۴- عدم رعایت مواد مربوطه به تشکیلات دفترخانه

۵- قصور در تبدیل قبوض سپرده و حواله آن به صندوق ثبت

۶- امتناع از ثبت واقعه ازدواج و طلاق و ثبت سند، هرچند دلیل امتناع کباً به متقاضی اعلام شده باشد، ولی موضوع از مسائل نظری نبوده و واقعاً باید سند تنظیم می‌شده است.

۷- خودداری از تسلیم رونوشت و مدارک به اشخاصی که حق دریافت آنها را دارند و یا تسلیم آنها به اشخاصی که حق دریافت آنها را ندارند.

لازم به توضیح است که ردیف‌های ۲ الی ۷ تخلفات احصاء شده در این بند، مشمول تشدید مجازات نخواهد بود، فقط در بند ۱ در صورت غیبت غیرمجاز و یا غیرموجه بیش از سه روز، مشمول یک درجه تشدید مجازات خواهد بود. این شدت عمل که تنها برای ۱ یا ۲ روز غیبت غیرموجه در نظر گرفته شده است، جای تأمل و تعمق دارد، زیرا غیبت تا سه روز تا چه میزان خواهد بود و سقایی برای آن مشخص نشده است (مثلاً سردفتر یا دفتریار ۴ روز غیبت غیرموجه داشته باشد) مجازات آن یک مرتبه از جریمه نقدی به انفصال موقت سه الی شش ماه تبدیل می‌شود که این شدت عمل هم بایستی در اصلاحات آتی مورد توجه قرار گیرد و منطقی‌تر با این‌گونه تخلفات برخورد شود. البته دادگاه بدوی انتظامی آراء دیگری نیز در محکومیت سردفتران و دفتریاران صادر می‌نماید. که به علت ارتکاب تخلفات غیر از آنچه که در ماده ۲۹ آئین‌نامه احصاء شده است می‌باشد، از جمله می‌توان به عدم رعایت بخشنامه‌های ثبتی و عدم رعایت مقررات قانون ثبت که در آئین‌نامه به صورت کلی از آن سخن گفته شده است اشاره نمود.

### آراء قابل تجدیدنظر دادگاه انتظامی سردفتران و دفتریاران

در مبحث گذشته آراء قطعی دادگاه بدوی شامل مجازات‌های درجه ۱ و ۲ را به اختصار بررسی کردیم. اکنون مجازات‌های درجه ۳ شامل انفصال موقت از سه الی شش ماه و درجه ۴ شامل انفصال موقت از شش ماه تا دو سال و نهایتاً مجازات درجه ۵ که آخرین مجازات انتظامی و شدیدترین آن خواهد بود، انفصال دائم از شغل سردفتری و دفتریاری می‌باشد، را بررسی خواهیم نمود. همان‌طور که قبلاً هم اشاره کردیم، به استناد بند ۲ ماده ۳۷ آئین‌نامه احکام صادره از دادگاه بدوی انتظامی از درجه ۳ و به بالا ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ قابل شکایت یا تجدیدنظرخواهی در دادگاه تجدیدنظر انتظامی می‌باشد. این شکایت به دادگاه بدوی انتظامی تسلیم می‌شود. دادگاه اخیرالذکر پرونده را به همراه شکایت مزبور به دادگاه تجدیدنظر انتظامی ارسال می‌دارد.

دادگاه تجدیدنظر انتظامی نیز نسبت به شکایت مطروحه تصمیم‌گیری و رأی مقتضی صادر می‌کند که یا عیناً در تأیید حکم دادگاه بدوی است و یا با نقض تمام یا قسمتی از حکم، مجازات آن را خفیف‌تر می‌کند و کمتر مورد پیش می‌آید که حکم غیرقطعی صادره از دادگاه بدوی انتظامی را به‌طور کامل نقض و حکم برائت صادر نماید. قابل ذکر است که احکام صادره از دادگاه تجدیدنظر و یا احکام صادره از دادگاه بدوی که مجازات آنها از درجه ۳۰ و به بالاتر بوده و مهلت تجدیدنظرخواهی آن به اتمام رسیده و قطعی شده است، قابل تجدیدنظر در دیوان عدالت اداری به‌عنوان تنها مرجع عمومی اداری خواهد بود. در مبحث حاضر، آراء قابل تجدیدنظر دادگاه انتظامی، اعم از دادگاه بدوی و تجدیدنظر را طی دو گفتار جداگانه مورد بررسی قرار می‌دهیم که به ترتیب ابتدا آراء قابل تجدیدنظر صادره از دادگاه بدوی انتظامی و سپس تجدیدنظرخواهی از آراء قطعیت یافته دادگاه انتظامی (چه بدوی و چه تجدیدنظر) در دیوان عدالت اداری را بیان خواهیم کرد.

### آراء قابل تجدیدنظر صادره از دادگاه بدوی انتظامی

احکام صادره از دادگاه بدوی انتظامی از درجه ۳ و به بالاتر ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ توسط متخلف و دادستان انتظامی (به‌عنوان مدعی‌العموم) قابل شکایت در دادگاه تجدیدنظر انتظامی سردفتران و دفترباران می‌باشد که به ترتیب ذیل هر کدام را بررسی و احیاناً انتقاد یا اشکال وارد بر آنها را بیان خواهیم نمود. به استناد ماده ۳۸ دفتراستاد رسمی مجازات انتظامی درجه ۳، انفصال موقت از اشتغال به سردفتری و دفترباری از سه الی شش ماه می‌باشد.

بند ج ماده ۲۹ آئین‌نامه مقرر می‌دارد، تخلفات ذیل موجب «انفصال موقت از سه الی شش ماه» است:

- ۱-۱- کسر پرداختی در صورتی که با توجه به موازین آن عرفاً اشتباه محاسبه تلقی نشود.
- ۱-۲- بردن دفتر اسناد رسمی برای ثبت به خارج از محل دفترخانه بدون مجوز قانونی
- ۱-۳- ثبت سند در خارج از حوزه مقرر برای دفترخانه‌های اسناد رسمی و ازدواج و طلاق
- ۱-۴- امتناع از ارسال خلاصه معامله و اطلاع نامه فسخی و رونوشت تقسیم‌نامه
- ۱-۵- امتناع از ارسال آمار
- ۱-۶- تقصیر در تبدیل قبوض سپرده و صدور حواله آن به صندوق ثبت در صورت احراز

۷-۱- ثبت سند بدون استعمال از ثبت در مواردی که تکلیف به استعمال دارد.

۸-۱- تنظیم سند برخلاف مقررات و بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌ها

۹-۱- امتناع از معرفی دفتریار مورد قبول سازمان ثبت ظرف مهلت معقولی که ثبت محل

تعیین می‌نماید.

۱۰-۱- عدم قید حقوق دولتی و حق‌التحریر در دفتر و صدور اسناد تنظیمی.

۱۱-۱- تمرد از اجرای دستورات صادره و خودداری از قبول کفالت دفاتر دیگر در مواردی

که از طرف ثبت محل تکلیف می‌شود.

همان‌طور که ملاحظه می‌کنیم هر یک از بندهای ماده ۲۹ آئین‌نامه شامل شقوق مختلفی می‌باشد که انواع تخلفات را احصاء نموده است و حداقل برخی از مواردی که به‌عنوان تخلف بیان شده، اساساً و اصولاً تخلف محسوب نمی‌شوند و مستند به هیچ‌یک از قوانین جاری و مرتبط با موضوع نیستند و معلوم نیست که انگیزه واضعین ماده ۲۹ از درج برخی از موارد معنونه در آن ماده به‌عنوان تخلف چه بوده، زیرا آئین‌نامه هیچ‌گاه نباید و نمی‌تواند ترتیباتی اتخاذ کند که فراتر از قانون باشد و یا مبادرت به قانونگذاری نماید و فقط باید بیانگر راه‌های وصول و دسترسی به مقصود قانونگذار در اجرای مفاد قانون باشد، در نتیجه آئین‌نامه اجرایی نمی‌تواند مبادرت به وضع قاعده مستقل قانونی نماید و فراتر از قانون متبوعه حرکت کند.<sup>۱</sup> در آئین‌نامه ماده ۲۹ تأسیساتی پیش‌بینی و مقرر شده که نه در قانون ثبت و نه در قانون دفاتر اسناد رسمی دیده می‌شود. به‌عنوان مثال در ماده ۴۹ قانون ثبت مقرر گردیده است که یکی از وظایف مسئولین دفاتر اسناد رسمی، ثبت کردن مطابق مقررات قانون می‌باشد و به موجب ماده ۹۱ همات قانون، مقررات قانون مزبور در دفاتر اسناد رسمی نیز لازم‌الرعایه می‌باشد. همچنین مطابق ماده ۱۰۱ قانون مزبور، هرگاه اعضاء ثبت اسناد و املاک سندی را که مفاد آن مخالفت صریح با قوانین موضوعه داشته، ثبت کند از یکسال تا سه سال از خدمت دولتی منفصل خواهد شد. همین‌طور در ماده ۲۹ قانون دفاتر اسناد رسمی مقرر گردیده که سردفتران و دفتریاران مکلفند، علاوه بر رعایت تکالیف قانونی از نظاماتی که وزارت دادگستری برای آنها مقرر می‌دارد، متابعت نمایند (منظور آئین‌نامه است) و مفاد مواد ۴۹ تا ۶۹ قانون ثبت نسبت به 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 و

۱-۵- دخالت مستقیم یا غیرمستقیم سردفتر منفصل یا معلق در امور دفترخانه برای بار اول و در صورت تکرار متخلف به مجازات مقرر در بند هـ این ماده محکوم خواهد شد.

۱-۶- عدم مخالفت کفیل دفترخانه از دخالت مستقیم یا غیرمستقیم سردفتر منفصل یا معلق در امور دفترخانه و یا خودداری از اعلام مراتب مذکور به سازمان ثبت اسناد و ثبت محل برای بار اول و در صورت تکرار متخلف به مجازات مقرر در بند هـ این ماده محکوم خواهد شد.

در این قسمت نیز همچون بند ج، مواردی وجود دارد که واضعین آئین‌نامه از قید عمد و آگاهی و قصد فعل غفلت ورزیده و فراموشی و اشتباه و تقصیر را شرط اصلی تخلف محسوب نموده‌اند که از آن جمله می‌توان به ردیف‌های ۳ و ۴ این بند که مجازات آن انفصال موقت از شش ماه تا دو سال است اشاره نمود و شایسته است که در اصلاح مواد و آئین‌نامه قانون مرقوم، در احراز تخلفات، قصد و عمد را جزو ارکان وقوع تخلف و شرط اصلی آن قرار دهند و برای فراموشی و اشتباهات که از امور عادی و اجتناب‌ناپذیر زندگی روزمره افراد بشر است، جایگاهی منظور نمایند، زیرا کافی است که سردفتری در هنگام تنظیم اسناد فقط برای دو مرتبه فراموش کند که حقوق دولتی و حق‌التحریر را در اسناد تنظیمی قید نماید، در نتیجه باید متظر محکومیت انفصال موقت از شش ماه تا دو سال از شغل سردفتری باشد که به نظر می‌رسد بسیار غیرمنصفانه و ناعادلانه است که کسی به‌خاطر فراموشی و اشتباه و نه از روی عمد و قصد و سوءنیت در صورتیکه دستور مندرج در قسمت ۴ بند د را رعایت نکند، گرفتار چنین مجازاتی شود. ولی در قسمت ۱ و ۲ و ۵ و ۶ بند د آئین‌نامه بدیهی است که عمد و قصد و امتناع از انجام (ترک فعل) دستورات فوق، موجب تخلف و مجازات انتظامی است که براساس ترمرد و عدم انجام دستور قانونی تنظیم شده است، چرا که اصطلاحاً می‌گویند «خود کرده را تدبیر نیست» یعنی کسی که کاری را باید انجام دهد و عمداً از انجام آن خودداری می‌کند، باید عواقب آن را نیز بپذیرد و براساس صراحت قسمت‌های فوق‌الذکر بند دال، عدم قصد فعل، جزء ارکان تخلفات صورت گرفته در این بند محسوب می‌شود و لذا واضعین آئین‌نامه کلماتی مانند: امتناع، عدم مخالفت و ترمرد را مکرراً در این بند به‌کار برده‌اند و حاکی از عمد و سوءنیت و ترک فعل تعمدی می‌باشد و شایسته است در مورد قسمت‌های ۳ و ۴ این بند نیز در اصلاحات بعدی، تمهیداتی فراهم شود که به‌علت عدم رعایت یک یا دو بخش‌نامه توسط سردفتر آنهم از روی اشتباه و فراموشی، مجازات انفصال موقت شش ماه تا دو سال گریبان‌گیر او نشود.

البته همان‌طور که گفتیم، قسمت سوم از بند دال وصله ناجور و یک بدعت کاملاً غلطی است که در هیچ‌یک از قوانین ثبت و دفاتر اسناد رسمی بدین‌شکل (تنظیم سند برخلاف بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌ها) تخلف محسوب نگردیده و این تعهد اضافی که آئین‌نامه وضع نموده، معلوم نیست که براساس کدامیک از مواد قانونی تنظیم شده است و به جای اینکه آئین‌نامه ارائه‌دهنده راه‌های اجرائی برای مواد قانونی باشد، مبادرت به وضع قوانین و مقررات نموده که نه تنها تشکیل و اساس آن خلاف قانون بوده، بلکه قسمت سوم از بند دال و قسمت هفتم از بند ج صرفاً استتاه و فراموشی را برخلاف بندهای دیگر آن، موجب وقوع تخلف و استحقاق مجازات سنگین و نامتناسب برای سردفتر دانسته که بسیار دور از واقعیت و عدالت و انصاف است.

اینک پس از بیان موضوعات و شقوق مختلف بند دال ماده ۲۹ آئین‌نامه، سومین نوع از احکام دادگاه بدوی انتظامی که قابل شکایت در دادگاه تجدیدنظر انتظامی می‌باشد را در ذیل بررسی می‌کنیم.

#### بند هـ- ماده ۲۰ آئین‌نامه مقرر می‌دارد: «تخلفات ذیل موجب انفصال دائم است»

۳-۱- قصور یا تقصیری که منتهی به ثبت سند معارض گردد.

تبصره- در صورت جلب رضای ذی‌نفع و رفع آثار تعارض از طرف متخلف، دادگاه می‌تواند کیفر او را برحسب اهمیت موضوع به یکی از دو نوع انفصال موقت تنزل دهد.

۳-۲- گرفتن و جوهی غیر از آنچه در قوانین و مقررات تجویز گردیده است.

هرگاه سردفتر یا دفتریار مرتکب یکی از تخلفات دوگانه بند هـ- ماده مرقوم شوند و علیه آنها کیفرخواست صادر و در دادگاه بدوی حکم به محکومیت آنها به مجازات انفصال دائم از شغل سردفتری و یا دفتریاری صادر شود، شخص متخلف و دادستان می‌تواند از حکم صادره ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ به دادگاه تجدیدنظر شکایت نماید.

اینک برای روشن شدن موضوع هر یک از شقوق بند هـ- ماده ۲۹ آئین‌نامه را جداگانه مورد بررسی قرار می‌دهیم.

الف) قصور یا تقصیری که منتهی به ثبت سند معارض می‌گردد.

در این مورد ابتدا به نظر می‌رسد که ثبت سند معارض، خاص سند مالکیت که از ادارات ثبت صادر می‌شود، و معروف به دفترچه مالکیت است نباشد، بلکه دو فقره سند قطعی

غیرمنقول و... که در موضوع واحدی توسط دفاتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت شده و با یکدیگر تعارض دارند، نیز براساس قسمت اول بند هـ وصف معارض را خواهند داشت. اما باید بدانیم لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳، خلاف این موضوع را بیان نموده و از عنوان و مفاد لایحه و مواد مندرج در آن چنین برداشت می‌شود که اسناد مالکیت معارض، منحصرأً دفترچه‌های مالکیت معارضند، نه دو سند قطعی غیرمنقول و یا غیره که در دفاتر اسناد رسمی ثبت می‌شوند. نیز می‌دانیم که صدور سند مالکیت (معارض) و یا غیر معارض در صلاحیت ادارات ثبت محل است نه دفاتر اسناد رسمی.<sup>۱</sup>

نتیجه اینکه ثبت سند معارض، وفق قسمت آخر ماده ۶ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض می‌بایست تعریف گردد، نه براساس عنوان صرف معارض، چرا که در قسمت آخر ماده ۱ یادشده چنین آمده است:

«... و نیز سردفتران اسناد رسمی هم که با وجود اخطار اداره ثبت در مورد سند مالکیت معارض، اقدام به ثبت معامله نمایند، به انفصال ابد از شغل سردفتری محکوم خواهند شد.»

پس عناوین و کلمات قصور و تقصیر در بند «ه» ماده ۲۹، آئین‌نامه چه معنایی دارد؟

در جواب می‌گوییم: در واقع عنصر روانی یا قصد فعل و عمد و آگاهی است که سردفتر ثبت‌کننده سند معارض را به انفصال ابد سوق می‌دهد. و یا تقصیری که در کنار آن تمکن از علم و اطلاع وجود داشته باشد، می‌تواند مبنا و اساس تخلف یاد شده باشد و قصور مورد نظر قانونگذار در صورتی که ناشی از عدم دسترسی عادی به اطلاعات لازم باشد، نمی‌بایست ملاک تخلف قرار گیرد و قانونگذار غیر از علم عادی سردفتر و دفتریار که از راه‌های عرفی بدست می‌آید، ملاک دیگری برای قصور نمی‌تواند ذکر کند، یعنی در صورتی که سردفتر برخلاف علم و امکان عادی عمل نموده باشد، قابل تعقیب است و در صورتی که براساس علم و روال عادی عمل نموده و سند معارض به ثبت رسیده، سزاوار مجازات فوق نیست.<sup>۲</sup>

دلیل بر صدق این ادعا، نخست، همان قید اخطار اداره ثبت در مورد سند مالکیت معارض است که در ماده ۶ لایحه قانونی فوق‌الذکر به‌عنوان ملاک تخلف و تخطی ذکر شده است.<sup>۳</sup> دوم، در تبصره قسمت اول بند هـ ماده ۲۹ چنین آمده است: «در صورت تخلف، رضای

۱. مهدیان، محمدباقر (سردفتر اسناد رسمی ۴۳۹ تهران) ماهنامه کانون، منبع پیشین، صفحه ۷۶.

۲. مهدیان، محمدباقر، ماهنامه کانون، شماره ۲۱ ص ۷۷.

۳. مهدیان، محمدباقر، منبع پیشین، ص ۷۷.

ذی نفع و رفع آثار تعارض از طرف متخلف دادگاه می تواند کیفر او را بر حسب اهمیت موضوع به یکی از دو نوع انفصال موقت تنزل دهد.»

با اندکی دقت در این تبصره، متوجه می شویم که عبارت «رضای ذی نفع» عبارتی دو پهلو است. اگر سند مالکیت مقدم، براساس نظر دادگاه صحیح بوده و به نحوی قانونی به ثبت رسیده است، سند مالکیت دوم (معارض) من غیر حق صادر شده و ابطال می گردد، لیکن اگر ثبت سند مالکیت معارض (دوم) صحیح و قانونی است، سند مالکیت مقدم ابطال می شود. پس ذی نفع مورد نظر قانونگذار کیست؟ چه نفعی برای کسی که سند مالکیت او ابطال شده، متصور است؟ او پس از ابطال سندش چه حقی و نفعی می تواند داشته باشد که سردفتر رضایت او را بایستی جلب کند تا در مجازاتش تخفیف حاصل شود؟

دیگر اینکه ذی نفع را کسی بداند که سند مالکیت او (مقدم یا معارض) صحیح و درست بوده و حکم دادگاه آن را تایید کرده است؟ چنین کسی چه نفعی و یا حقی غیر از آنچه مورد حکم واقع شده، دارد؟

مگر اینکه بگویند منظور، خسارت احتمالی از زمان صدور سند تا حکم دادگاه است؟ چنین خساراتی با فرض وقوع به چه مبلغی باید برآورده شود؟ مگر دارنده سند مالکیت صحیح چه ضررهایی را تحمل کرده است که رضایت وی، تخفیف در مجازات حاصل نماید؟ مگر سردفتر از چه منفعت کلانی برخوردار بوده که با یک اشتباه یا عدم علم (نه عمد) و دخالت شخص ثالث (دارنده سند مالکیت من غیر حق) هم می بایست جبران خسارت و جلب رضایت نماید و هم تحمل مجازات محکوم به را داشته باشد؟ آیا این یک تکلیف مالا یطاق نیست؟

بعد از بررسی قسمت اول بند ه، اینک قسمت دوم آن را مورد بررسی قرار می دهیم.

ب) گرفتن وجوهی غیر از آنچه در قوانین و مقررات تجویز گردیده است.

در این زمینه طرح چند سؤال ضروری به نظر می رسد:

۱- اخذ وجوه اضافی با چه مدارکی قابل اثبات است؟

۲- آیا دریافت وجوه اضافی برای خدمات اضافی و شایسته، حروف چینی متن سند، اضافه کار و تسریع در امور ارباب رجوع به درخواست متعاملین و یا پرداخت کننده، خلاف شرع و قانون است؟

۳- حداقل مبلغ اضافی قابل مجازات چقدر است؟ ۱۰۰۰ ریال یا بیشتر ... و در صورت دریافت مبلغ اضافی معادل ۱۰۰۰ ریال که فاقد ارزش و اهمیت لازم است، اجرای مجازات مربوطه عادلانه است یا قابل مسامحه از سوی دادگاه می‌باشد و اصولاً تا چه میزان دریافت و چه وجه اضافی قابل تسامح است؟

۴- در صورت دریافت مبلغ اضافی معادل ده هزار تومان که در مجموع پرداختی‌های متعاملین درصد قابل توجهی نیست، آیا دریافت چنین مبلغی شایسته انفصال دائم است؟ و یا نفس عمل دریافت وجه اضافی قبیح و زشت است حتی ۱۰۰ ریال؟<sup>۱</sup>

۵- آیا دریافت مبلغ اضافی ۱۰ تا ۲۰ هزار تومان و ضرورت جالب رضایت شاکی با پرداخت میلیونها تومان کار عادلانه است؟ و آیا فرصت‌طلبان و منفعت‌جویان به دنبال فرصت‌های این چنینی نیستند، تا بهانه‌ایی به دست گیرند. آیا سردفتری که تعرفه‌های تعیین شده و نامتناسب، تکافوی هزینه‌های سرسام‌آور دفترخانه و دستمزد و حقوق کارکنان و کارمندان را نمی‌دهد، تنها با دریافت ۱۰ هزار تومان وجه اضافی، بایستی به مجازات انفصال دائم از شغل سردفتری محکوم شود؟

به هر حال به نظر می‌رسد، واضعین ماده ۲۹ آئین‌نامه این بند از ماده مرقوم را به‌عنوان شدیدترین تخلف قرار داده‌اند، ولی قانونگذار عادل تناسبی بین مجازات و تخلف مدنظر قرار نداده است و آیا کسی از مسئولان و دست‌اندرکاران ثبت و دادگاه‌ها هست که نداند هزینه‌های قانونی اسناد بر اساس قیمت‌های غیرواقعی وصول می‌شود و تعرفه‌های ناچیز تعیین شده جوابگوی هزینه‌های عادی دفاتر نیست و بهتر نیست به جای مجازات‌های سنگین، روش‌های دیگری از جمله واقعی کردن تعرفه‌های حق‌التحریر اسناد را انتخاب کنند و از طریق رسانه‌های عمومی و ارتباط جمعی آن را به اطلاع مردم عزیز و شریف برسانند تا یکبار برای همیشه دریافت حق‌التحریر براساس واقعیات روز جامعه و متناسب بودن آن با هزینه‌های دفاتر و ریسک‌پذیری بالای این شغل، نهادینه شود تا دیگر شاهد دریافت وجه اضافه توسط دفاتر اسناد رسمی نباشیم و نرخ تنظیم اسناد نیز مانند سکه بهار آزادی قیمت‌های روشن و مشخص داشته باشد. امیدواریم که این شعار تحقق یابد. ان‌شاءالله.

به هر حال بسیاری از پرونده‌های تخلّفات این چینی که مختومه یا در مراحل رسیدگی است را پرونده باج‌خواهی شیادان به بهانه دریافت وجه اضافی توسط سردفتر، تشکیل می‌دهد، شایسته است مجازات دریافت مبلغ اضافی، جریمه چند برابر داشته باشد و تخلّف فوق در شمار تخلّفات بند «ب» و یا «ج» قرار گیرد. قطعاً و حتماً مباحث فوق‌الذکر و مشابه آنها در ذهن سردفتران محترم پدید آمده و چه بسا از معبر اندیشه اعضای محترم دادگاه‌های انتظامی نیز گذر نموده، ولی آنها رعایت قالب‌های خشک و بی‌روح قانون را برانصاف و منطق و عدالت مقدم داشته و احکام محکومیت برعلیه سردفتران و دفترباران صادر نموده و می‌نمایند.<sup>۱</sup> در پایان این بحث، سؤالی که مطرح می‌شود این است که آیا واقعاً سردفتر یا دفترباری که متهم به گرفتن وجوه اضافی موضوع شق ۲ بند هـ ماده ۲۹ آئین‌نامه باشد، دادگاه انتظامی چه حکمی باید و یا می‌تواند صادر نماید؟ در صورت اثبات موضوع یا عدم اثبات آن.

همان‌طور که در لابلای مباحث این قسمت مطرح کردیم، اولاً سقف مشخصی برای دریافت وجوه اضافی در آئین‌نامه تعیین و پیش‌بینی نشده و اینکه تنها دریافت وجه اضافی معادل ۱۰۰ ریال نیز کافی برای شروع تعقیب است، قیدی وجود ندارد و به‌صورت مطلق بیان شده است، ولی به نظر می‌رسد، معمولاً وجوه اضافی کم اهمیت قابل تسامح از نظر دادگاه انتظامی می‌باشد و عقل سلیم نیز حکم می‌کند که به‌خاطر گرفتاریها و مشغله فراوان مردم، کسی برای پرداخت مبالغ جزئی که شاید هم هیچگاه مطلع و آگاه از دریافت وجه اضافی توسط سردفتر نشود، دنباله طرح شکایت برعلیه دریافت‌کننده نبند، مگر اینکه برای متنبه شدن طرف مقابل و یا اذیت نمودن او جهت دریافت وجه اضافی باشد و یا برای سرکیسه کردن و یا باج‌خواهی و... صورت گیرد که به نظر می‌رسد برخی شکایات از این نوع می‌باشد.

ثانیاً اشخاصی که مدعی دریافت وجه اضافی از سوی سردفتر یا دفتربار هستند، معمولاً قبل از اعلام شکایت به مراجع ذی‌صلاح، به دفترخانه مراجعه و مدعی این موضوع می‌شوند. سردفتر فهیم نیز اگر واقعاً می‌داند که وجهی اضافه دریافت کرده و مدارکی نیز دال بر این موضوع نزد مدعی وجود دارد، بایستی با روش مسالمت‌آمیز و با تفاهم مشکل را رفع و وجه اضافی را مسترد نماید.

البته در این میان اگر مدعی مدارکی مستند در اختیار داشته باشد که نشانگر دریافت وجوه اضافه از سوی دفترخانه باشد، کار کمی مشکل‌تر است و ممکن است وجوهی غیر از آنچه که

پرداخت کرده مطالبه نماید و سردفتر نیز به علت قرارگرفتن در این تنگناها و جلوگیری از طرح شکایت در مراجع قانونی، مجبور می‌شود تن به خواسته‌های ناعادلانه و نامربوط مدعی بدهد. نتیجه اینکه اگر شخصی که مدعی دریافت وجه اضافه توسط سردفتر یا دفتریار است، با طرح شکایت نزد مراجع ذیصلاح، مدارکی جهت امر ارائه دهد، حتماً حکم محکومیت در انتظار سردفتر یا دفتریار خواهد بود.

اما چنانچه شخص شاکی، فقط مدعی دریافت وجه اضافه توسط دفترخانه باشد، ولی مدارکی ارائه ندهد، که تنها به هیچ‌وجه دادگاه انتظامی حکم محکومیت صادر نخواهد کرد، بلکه حکم به برائت آنها را صادر می‌نماید.

پس در صورت اثبات دریافت وجه اضافی، مجازات سردفتر، متخلف انفصال ابد از شغل سردفتری است و شاید در این گونه موارد پرونده به مرحله دادگاه نمی‌رسد و در همان مراحل ابتدایی سردفتر سعی می‌کند با جلب رضایت شاکی او را از طرح شکایت منصرف کند، ولی اگر تعقیب انتظامی شروع شود، طبق ماده ۴۵ قانون مرقوم، رضایت شاکی مانع از تعقیب انتظامی نیست و فقط موجب تخفیف مجازات می‌شود و حسب مورد دادگاه بدوی یا تجدیدنظر انتظامی می‌تواند مجازات آن را یک درجه تخفیف دهد و در نتیجه سردفتر و دفتریار از مجازات انفصال ابد رهایی یابد. ولی به نظر می‌رسد، چنین مجازاتی در صورت رضایت شکات، سالبه به انتفاع موضوع است، مگر اینکه واقعاً شاکی ادله و مدارک مستندی در اختیار داشته باشد و به هیچ وجه هم رضایت ندهد، در این صورت انفصال ابد از شغل سردفتری و یا دفترباری حتمی است و بعد از طی کردن مرحله تجدیدنظر انتظامی فقط در دیوان عدالت اداری قابل شکایت است، آنهم معلوم نیست با توجه به عدم رضایت شاکی دیوان رأی صادره را نقض نماید یا خیر؟

شایان ذکر است که تبصره بند ۵ ماده ۲۹ آئین‌نامه مربوطه به قسمت اول (ثبت سند معارض) است و قسمت دوم این بند (گرفتن وجوه اضافی) به صورت مطلق بیان شده و تبصره مذکور آن را شامل نمی‌شود.<sup>۱</sup>

۱. عمادی اله‌یاری. حسین. کار تحقیقی. دادگاه انتظامی سردفتران و دفتریاران و سیر دادرسی و نحوه و چگونگی آن، سال ۱۳۸۴، آقای بهروز میرزایی، سردفتر محترم ۱۸۰ تهران.

## مقدمه

از سر ایمان و عمل و سفارش اکید پدر محترم که به ریسمان الهی چنگ بزن (واعتصموا بالحبیل الله...) هر لحظه اندیشه تازه و دنبال آفرینشی نو، باز تنها نمی‌شد! رفیق راه و متخصص این کار را می‌خواست آقای بهروز میرزایی (سردفتر ۱۸۰ تهران) و علی صالحی (سردفتر ۱۲۹ اصفهان) دو بال و مشوق که مرا به مقصد (نور) نزدیک نمودند.

اثر حاضر از هفت فصل جداگانه در خصوص املاک، اراضی، آب تشکیل شده است.

**در فصل اول** با انواع وکالتنامه‌ها در امور ملکی، تعاونی مسکن، انبوه‌سازان سند مالکیت تجدیدی، انجام امور اداری، قانونی، قضائی، ثبتی و ساختمانی، تفکیک، تلفیق، افراز، بهبود وضعیت ثبتی اصلاح، شهرک های صنعتی زمین های مزروعی، مسکن و شهرسازی، منابع طبیعی، سهم الارث پروانه ساختمانی با کاربری، تجاری، اداری، مسکونی، مشارکت مدنی آپارتمان و ...

**فصل دوم:** انواع اجاره نامه و جعاله صلحنامه های املاک تجاری، اداری، مسکونی، مغازه، کارگاه، سوله احداثی، املاک کشاورزی گاراژ، مؤسسه هری، مهد کودک، مدرسه غیرانتفاعی، کارگاه سوله سازی جعاله های، امور ساختمانی، تعمیر مسکن، احداث و تکمیل ساختمان روی املاک، اجاره کارخانه، حق انتفاع صلح به شرط عمری، وصیت نامه، اسناد ذمه ای، مزارعه، صلح حقوق و دسترنج رعیتی، اجاره موقوفات، اجاره اراضی ملی، توافق اجرای وصیت ...

**فصل سوم** اسناد قطعی غیرمنقول، اراضی مزروعی دایر و بایر، حبابه قنات، زمین واگذاری دولت، اراضی موات، یک باب حصار اراضی اصلاحات ارضی، سند بیع شرط واگذاری کشت موقت، سهام مشاع هزروعی، مشارکت مدنی، فروش اقساطی، رهنی تخصصی، تسهیلات بانکی استخراج و کشف و...

**فصل چهارم:** اقرارنامه ها و تعهدنامه ها، قرار گرفتن ملک در طرح تفصیلی، عقب نشینی و آزادسازی ملک طرح پیاده رو، یک قطعه زمین تصرفی، حقوق مکتسبه و موجوده بابت مشاعات و قسمت های مشاعی واگذاری ثمن اعیانی، عدم اجرای مسائل فنی ساختمان، رفع

مسئولیت ساختمان احداثی، عدم رعایت مسائل فنی در اسکلت فلزی، رعایت الزامات اداره صنایع و معادن اعیان اشکوب احداثی، عدم ادعا نسبت به اشرافیت ساختمان‌ها، رفع ادعا از اراضی اقرار و تعهد به سازمان‌ها، تغییر کاربری، باغ مرکبات، اقاله آپارتمان و...

**فصل پنجم، تقسیم‌نامه‌های اراضی، املاک، آپارتمان، اصلاحی مشارکت در ساخت، تقسیم اراضی مفروز، وارث در سهام، کارخانه مغازه، زیرزمین، فضای معبر مشاعات، تراس، پارکینگ، سقف مشترک دروخانه، خط تولید کارخانه، پیمان مشارکت در ساخت نسبت به حبه مشاع از مورد تقسیم، بلاک تجمیعی، انباری‌ها، قدرالسهم اختصاصی ناشی از تقسیم،**

**در فصل ششم، چاه آب، نهر، رودخانه، قنات، حقایق مجوز احداث تأسیسات انحراف آب، تسهیم یا تخصیص حقایق حقوق ارتفاقی از رودخانه، مؤسسات آبی، پروانه حفاری، کفشکنی، دستگاه حفاری، لایروبی، سازه‌های آبی، طرح آبرسانی، شبکه جمع‌آوری فاضلاب، واگذاری انشعاب، سازمان آب‌های زیرزمینی، طرح آبیاری تحت فشار مزرعه وکالتنامه، شراکتنامه آب‌های سطحی، احداث سد آبرسانی، اجاره مقدار ساعات آب در گردش قنات، تغییر و جابه‌جایی چاه آب، مشارکت رسمی پرورش ماهی.**

در فصل هفتم اسناد کاربردی که اغلب آن از سایت‌ها جمع‌آوری شده صلحنامه‌ها، وقف‌نامه‌ها، تقسیم‌نامه، اجاره، وصیت تملیکی، هبه، مزارعه، بیع‌نامه و انتقال اجرایی که بیشتر مردم ما با آن سروکار دارند.

در جلد بعدی نمونه اسنادی ارائه می‌شود که در ارتباط با دیگر اسناد به غیر از املاک، اراضی و آب باشد، همراه با نمونه اسناد نظریه‌های مشورتی، قانون محترم سردفتران، آراء وحدت رویه قانون، آراء قضائی، مکاتبات سردفتران و توصیه‌های راهگشا آنها و پارامتر نمونه اسنادی که تمام اقشار جامعه با آن ارتباط دارند آورده شده است و این آغاز کار است ما به ایمان و عمل امتحان می‌شویم.

ارادتمند

عباس بشیری

www.vakilbashiri.com