

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مجموعه قوانین
اختبار

مُحْشَاي مُنْقَح

دفاتر اسناد رسمی

شامل:

قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران
مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵ با آخرین اصلاحات تا ۱۴۰۱/۶/۲

آیین نامه جدید

قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران

شماره ۹۰۰۰/۵۸۳/۱۰۰ مورخ ۱۴۰۰/۱/۱۰

مصوب ۱۳۹۹/۱۲/۲۸ رئیس قوه قضائیه

به همراه جدیدترین

آرای هیئت عمومی دیوان عدالت اداری
نظریات مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضائیه
و بخشنامه های ثبتی و حاشیه های تنقیحی



دفتر دادبازار

www.dadbazar.com

چاپ اول - تهران ۱۴۰۱



عنوان قراردادی: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور: مجموعه قوانین اختبار محشای منقح دفاتر اسناد رسمی شامل: « قانون
دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترياران» مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵ با آخرین اصلاحات
تا ۲ / ۶ / ۱۴۰۱ و آيين نامه جديد اين قانون و قوانين و مقررات مرتبط ديگر همراه با
حاشیه‌نویسی تنقيحی / گردآورنده سیاوش هوشيار حسینی.

مشخصات نشر: تهران: دادبازار، ۱۴۰۱.

مشخصات ظاهري: ۲۳۸ص.؛ ۱۴/۵ × ۲۱/۵ س.م.

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۹۲۶۹۶-۶-۴

وضعیت فهرست نویسی: فیپا

یادداشت: این کتاب حاوی «قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترياران» مصوب
۱۳۵۴ و آيين نامه جديد اين قانون و قوانين و مقررات مرتبط ديگر همراه با حاشیه نویسی
تنقيحی است.

موضوع: دفترهای اسناد رسمی -- قوانین و مقررات -- ایران

Law and legislation – Iran *Notaries -- ثبت -- ایران

Recording and registration -- Iran

شناسه افزوده: هوشيار حسینی، سیاوش، ۱۳۵۷-، گردآورنده

رده بندی کنگره: KMH ۱۸۴۶

رده بندی ديویی: ۵۵۰۱۶ / ۳۴۷

شماره کتابشناسی ملی: ۹۰۴۶۰۴۱

اطلاعات رکورد کتابشناسی: فیپا

عنوان: محشای منقح دفاتر اسناد رسمی

گردآورنده: سیاوش هوشيار حسینی

ناشر: دادبازار

نوبت و سال چاپ: اول ۱۴۰۱

شمارگان: ۵۰۰ نسخه

شابک: ۹۷۸۶۲۲۹۲۶۹۶۶۴

قیمت:

تهران - خیابان انقلاب اسلامی - خیابان فخر رازی - مجتمع منشور دانش - واحد ۱۹

کدپستی: ۱۳۱۴۷۴۹۳۴ تلفن: ۰۶۶۴۱۳۲۸۰ رایانامه: info@dadbazar.com

وبسایت: www.dadbazar.com



پیشگفتار

تاریخچه

«قانون دفاتر اسناد رسمی» مصوب ۱۲ بهمن ماه ۱۳۰۷ کمیسیون قوانین عدلیه، نخستین قانون مستقل دفاتر اسناد رسمی در ایران بود. در ماده اول این قانون ایجاد دفاتر اسناد رسمی در نقاطی که وزارت عدلیه لازم بداند پیش بینی شده بود.

بر اساس این قانون هر دفتر شامل یک نفر «صاحب دفتر» و یک نفر «نماینده اداره کل ثبت اسناد» بود که هر یک در دفتر خاص خود اسناد را ثبت می کردند. «قانون دفاتر اسناد رسمی» مصوب ۱۳۰۷ کمتر از یکسال بعد به موجب «قانون ثبت اسناد و املاک» مصوب ۱۳۰۸/۱۱/۲۱ نسخ صریح شد و باب چهارم همین قانون دفاتر اسناد رسمی اختصاص پیدا کرده بود.

در سال ۱۳۱۰ با تصویب «قانون ثبت اسناد و املاک» که تاکنون با حذف و اصلاح و الحاقات مجری است، قانون مصوب ۱۳۰۸ نیز نسخ شد، در قانون مصوب ۱۳۱۰ هم باب چهارم شامل مواد ۸۱ تا ۹۱ به دفاتر اسناد رسمی اختصاص داده شده بود.

در سال ۱۳۱۶ «قانون دفاتر اسناد رسمی» به تصویب مجلس شورای ملی رسید در این قانون جدید برای نخستین بار عناوین «سردفتر» و «دفتریار» استفاده شده بودند و دفاتر هم به سه درجه تقسیم می شدند، همچنین کانون سردفتران در نقاطی که وزارت عدلیه مقتضی می دانست می توانست تشکیل بشود.

نهایتاً در سال ۱۳۵۴ «قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران» به تصویب مجلس شورای ملی رسید که در حال حاضر نیز با اصلاحات و الحاقات بعدی همچنان مجری است.

در قانون مصوب ۱۳۵۴ حذف نظام درجه بندی دفاتر، ثبت در دفتر واحد، بازنشستگی و بیمه و مستمری سردفتران و دفتریاران و توسعه و تنظیم اختیارات کانون های سردفتران و دفتریاران با هیات مدیره های منتخب مقرر شد.

در مواد مختلف قانون مصوب ۱۳۵۴ تهیه و تصویب آیین نامه های اجرایی پیش



بینی شده بود، این آیین نامه ها به صورت پراکنده تصویب شده بودند، با این حال در سال ۱۳۹۹ رئیس قوه قضائیه وقت آیین نامه ای مفصل را تصویب کرد که به موجب آن همه آیین نامه های سابق نسخ شده اند.

درباره این کتاب

مباحث تنقیحی مربوط به دفاتر اسناد رسمی شاید همیشه در حاشیه یا زیر سایه مباحث حقوق ثبت قرار گرفته است، ما در این کتاب سعی کرده ایم به طور مستقل و خاص و با محوریت دفاتر اسناد رسمی به بحث بپردازیم.

عنوان این کتاب «محشای تنقیحی» انتخاب شده است چون در حاشیه نویسی بر تنقیح قوانین و مقررات تمرکز داشته ایم، به عنوان یک مزیت می توان گفت این روش در مقایسه با حاشیه نویسی علمی یا مبتنی بر دکترین از قابلیت استناد پذیری بیشتری برخوردار است.

با توجه به قانون محور بودن آزمون های تحصیلی و حرفه ای، تمرکز بر مباحث تنقیحی و کشف ارتباط و ارجاعات قوانین و مقررات، برای دانشجویان رشته های مرتبط و داوطلبان آزمون ها نیز موثر خواهد بود. تعدادی از آراء جدید و مهم هیئت عمومی دیوان عالی کشور و آرای وحدت رویه این هیئت در فصل جداگانه ای گردآوری شده اند.

همچنین آگهی آزمون سردفتری سال های ۱۳۹۷ و ۱۴۰۱ یعنی دو نوبت اخیر برگزاری این آزمون نیز به عنوان تجلی رویه عملی اجرای قانون و آیین نامه دفاتر اسناد رسمی در پذیرش داوطلبان ورود به حرفه سردفتری، در فصل آخر کتاب آمده اند.

قطعا این کتاب خالی از اشکال و کاستی نیست و مسلما در ویرایش های آتی در تکمیل و روزآمدی آن خواهیم کوشید، در این مسیر از اساتید و دانشجویان و علاقمندان محترم خواهش می کنیم ما را از نظراتشان بهره مند بفرمایند.

برای تماس مستقیم با گروه گردآورنده این کتاب به سرپرستی سیاوش هوشیار می توانید نظرات خود را از طریق رایانامه به نشانی sh641357@yahoo.com ارسال کنید.



فهرست

بخش اول - قوانین و مقررات.....	۹
قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران.....	۱۱
فصل اول - تشکیلات دفترخانه.....	۱۱
فصل دوم- انتخاب سردفتران و دفترباران و صلاحیت آن‌ها.....	۱۵
فصل سوم- مقررات مربوط به دفترخانه و وظایف سردفتران و دفترباران.....	۳۲
فصل چهارم- تعقیب و مجازات انتظامی سردفتران و دفترباران.....	۴۷
فصل پنجم- امور مالی.....	۵۳
فصل ششم- کانون سردفتران و دفترباران.....	۶۰
فصل هفتم- مقررات مختلفه.....	۶۵
آیین‌نامه جدید قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران.....	۷۱
فصل اول: کلیات.....	۷۱
مبحث اول: اختصارات و تعاریف.....	۷۱
مبحث دوم: پذیرش سردفتر.....	۷۴
مبحث سوم: تأسیس دفترخانه.....	۷۵
فصل دوم: انتخاب سردفتران و دفترباران.....	۷۷
مبحث اول: مدارک و شرایط لازم برای انتخاب.....	۷۷
مبحث دوم: مراسم سوگند.....	۷۹
مبحث سوم: تضامین.....	۷۹
فصل سوم: انتخابات کانون.....	۸۱
فصل چهارم: قواعد اداری حاکم بر دفترخانه.....	۸۵
مبحث اول: نحوه تنظیم و ثبت اسناد.....	۸۵
مبحث دوم: حضور و مرخصی سردفتران و دفترباران.....	۱۰۷
فصل پنجم: تخلفات سردفتران و دفترباران و تعقیب انتظامی آن‌ها.....	۱۱۱
مبحث اول: تخلفات و تنبیهات.....	۱۱۱
مبحث دوم: آیین دادرسی.....	۱۲۱



- فصل ششم: مقررات مربوط به بیمه و بازنشستگی سردفتران و دفتریاران... ۱۲۵
- مبحث اول: مقررات مربوط به بیمه..... ۱۲۶
- مبحث دوم: مقررات مربوط به بازنشستگی..... ۱۳۰
- قانون تفسیر ماده (۴۲) قانون دفاتر اسناد رسمی..... ۱۴۵
- قانون توزیع حق التحریر دفاتر اسناد رسمی موضوع ماده ۵۴ قانون دفاتر اسناد رسمی..... ۱۴۷
- قانون اصلاح پاره‌ای از مواد قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران..... ۱۴۹
- آیین‌نامه موضوع تبصره ماده ۳ قانون اصلاح پاره‌ای از مواد قانون دفاتر اسناد رسمی..... ۱۵۳
- قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی..... ۱۵۷
- آیین‌نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی..... ۱۶۱
- تعرفه حق التحریر دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۹۹..... ۱۶۷
- الف- اسناد مالی (موضوع ماده ۱۲۳ اصلاحی قانون ثبت)..... ۱۶۷
- ب- اسناد غیرمالی (موضوع ماده ۱۲۴ اصلاحی قانون ثبت)..... ۱۷۰
- ج- سایر خدمات ثبتی..... ۱۷۱
- تعرفه ارائه خدمات الکترونیکی امور ثبتی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با استفاده از ظرفیت دفاتر اسناد رسمی..... ۱۷۵
- قانون تأمین اعتبار جهت اجرای مواد ۱۰ و ۱۱ و ۵۷ و ۶۸ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران..... ۱۸۱
- آیین‌نامه چگونگی تملک اموال غیرمنقول توسط اتباع خارجی غیر مقیم ۱۸۳
- آیین‌نامه استملاک اتباع خارجه..... ۱۸۷
- بخش دوم - آراء هیئت عمومی دیوان عدالت اداری..... ۱۹۱
- رای شماره ۴۷۲ - ۱۴۰۰/۶/۹ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری..... ۱۹۳
- رای شماره ۱۷۶۸ - ۱۳۹۹/۱۱/۲۱ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری..... ۱۹۴
- رای وحدت رویه ۱۱۰۷ - ۱۳۹۹/۸/۲۰ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری.. ۱۹۹



- رای شماره ۲۴۷۵ الی ۲۵۸۱-۲۸/۸/۱۳۹۸ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری ۲۰۳
- رای شماره ۹۱۷ - ۱۳۹۷/۴/۲۱ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری ۲۰۶
- رای وحدت رویه ۲۲۷ - ۱۳۹۶/۳/۱۶ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری ... ۲۰۹
- رای وحدت رویه ۳۷۵ الی ۳۸۱-۲/۶/۱۳۹۵ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری ۲۱۲
- رای وحدت رویه ۵۴۳-۱۱/۱/۱۳۹۰ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری ۲۱۷
- رای شماره ۲۶۵ مورخ ۱۳۹۰/۶/۲۸ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری ۲۱۹
- رای شماره ۱۶۲ مورخ ۱۳۸۹/۴/۲۸ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری ۲۲۱
- رای وحدت رویه ۱۸۲/۷۷-۱۲۳-۸/۱۳۷۷ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری .. ۲۲۳
- بخش سوم- آگهی آزمون سردفتری..... ۲۲۵**
- آگهی آزمون سردفتری سال ۱۴۰۱ ۲۲۷
- آگهی آزمون سردفتری سال ۱۳۹۷ ۲۳۳





بخش اول
قوانین و مقررات

قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران

مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵ با آخرین اصلاحات تا تاریخ ۱۴۰۱/۶/۲

فصل اول - تشکیلات دفترخانه

ماده ۱- دفترخانه اسناد رسمی واحد وابسته به وزارت دادگستری^۱ است و برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی^۲ طبق قوانین و مقررات مربوط^۳ تشکیل می‌شود. سازمان

۱. در حال حاضر «قوه قضائیه»

۲. الف - ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی:

«اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آن‌ها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند رسمی است.»

۳. ماده ۱۲۸۸ قانون مدنی:

«مفاد سند در صورتی معتبر است که مخالف قوانین نباشد.»

ب- از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰:

ماده ۷۰ (اصلاحی ۱۳۱۲/۵/۷) - سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه مجعولیت آن سند ثابت شود.

انکار مندرجات اسناد رسمی راجع به اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال و یا تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال مسموع نیست.

مأمورین قضائی یا اداری که از راه حقوقی یا جزائی انکار فوق را مورد رسیدگی قرار داده و یا به نحوی از انحاء مندرجات سند رسمی را در خصوص رسید وجه یا مال یا تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال معتبر ندانند به شش ماه تا یک سال انفسال موقت محکوم خواهند شد.

تبصره (الحاقی ۱۳۱۲/۵/۷) - هر گاه کسی که به موجب سند رسمی اقرار به اخذ وجه یا مالی کرده یا تأدیه وجه یا تسلیم مالی را تعهد نموده مدعی شود که اقرار یا تعهد او در مقابل سند رسمی یا عادی یا حواله یا برات یا چک یافته طلبی بوده است که طرف معامله به او داده



و وظایف دفترخانه تابع قوانین و نظامات راجع به آن است.^۴

ماده ۲- اداره امور دفترخانه اسناد رسمی به عهده شخصی است که با رعایت مقررات این قانون بنا به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با جلب نظر مشورتی کانون سردفتران و به موجب ابلاغ وزیر دادگستری منصوب و سردفتر نامیده می شود. **تبصره-** تا زمانی که در مراکز استان کانون سردفتران تأسیس نشده نظر مشورتی دادستان شهرستان محل و در محل های فاقد دادسرا نظر دادگاه بخش محل جلب خواهد شد.

ماده ۳- هر دفترخانه علاوه بر یک دفتریار که سمت معاونت دفترخانه و نمایندگی سازمان ثبت را دارا می باشد و دفتریار اول نامیده می شود می تواند یک دفتریار دوم نیز داشته باشد. دفتریار به پیشنهاد سردفتر و به موجب ابلاغ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برابر مقررات این قانون منصوب می شود.^۵

و آن تعهد انجام نشده و یا حواله و یا برات یا چک یا فته طلب پرداخت نگردیده است این دعوی قابل رسیدگی خواهد بود.

۴ بند ۲۴ مجموعه بخشنامه های ثبتی:

«مادام که شماره دفاتر منحل و یا دفاتر متعلق به سردفتران متوفی باقیست باید از دادن، شماره جدید خودداری و کفالت دفاتر مزبور به ترتیب به سردفتران جدید پیشنهاد شود.» (اصلاحی بند ۴۵۱ مجموعه بخشنامه های تا آخر سال ۴۹)

الف- ماده ۱۰ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۹۹/۱۲/۲۸:

«سردفتر موظف است حداکثر ظرف مدت دو ماه پس از آغاز به کار، شخص واجد شرایط را برای تصدی سمت دفترباری اول موضوع ماده (۳) قانون به سازمان معرفی نمایند. تبصره ۱- داشتن کارت پایان خدمت و وظیفه عمومی یا کارت معافیت دائم از خدمت و وظیفه عمومی برای آقایان الزامی است.

تبصره ۲- شخص معرفی شده توسط سردفتر در صورت قبولی در آزمون کتبی، طی مراحل

ماده ۴- محل دفترخانه در هر شهر یا بخش به معرفی سردفتر و موافقت اداره ثبت محل تعیین خواهد شد و در صورت ضرورت انتقال محل دفترخانه به محل دیگر در همان شهر یا بخش با تصویب ثبت محل امکان‌پذیر است.^۶

گزینش، مصاحبه و احراز صلاحیت، با حکم رییس سازمان منصوب می‌شود و در صورت عدم انتخاب شخص معرفی شده به‌عنوان دفتریار، سردفتر مکلف است شخص دیگری را معرفی نماید. شرکت دفتریار در دوره‌های آموزشی که در ابتدای شروع به کار و یا در ضمن خدمت توسط سازمان یا کانون برگزار می‌شود الزامی است.

تبصره ۳- در صورت انتخاب دفتریار دوم، پرداخت حقوق وی طبق مقررات بر عهده سردفتر خواهد بود.

ب- بند ۱۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی:

«اگرچه دفتریار به پیشنهاد سردفتر و در صورت تصویب سازمان انتخاب می‌گردند ولی تغییر او در صورت بروز اختلاف به پیشنهاد سردفتر مجوزی ندارد بایستی به موضوع اختلاف رسیدگی و در صورت وقوع تخلف متخلف تعقیب گردد.» (اصلاحی بند ۱۸۳ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)

الف- بند ۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی:

«تعیین محل دفترخانه اعم از تاسیس و انتقال با توجه به ماده ۴ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوبه سال ۱۳۵۴ و بند یک ماده ۳۰ آیین‌نامه همان قانون [آیین‌نامه سابق] به عمل خواهد آمد و از نظر حسن جریان امور دفاتر مزبور لازم است حد المقدور سعی شود فاصله دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق کمتر از سیصد متر نباشد. بدیهی است ادارات و واحدهای ثبتی در انتخاب محل باید به تراکم جمعیت و نیاز اهالی توجه فرمایند.» (اصلاحی بخشنامه شماره ۵۳/۶/۲۹-۲/۱۷۶۵۹)

ب- بند ۲۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی:

«چون برابر ماده ۵ قانون دفاتر اسناد رسمی کانون سردفتران و دفتریاران اجازه تجدید فعالیت دفترخانه ای که به علت انفصال سردفتر تعطیل شده در حکم تاسیس دفترخانه جدید خواهد بود و همچنین است در مورد بازنشستگی و فوت سرفتر که پس از انقضاء



ماده ۵ (اصلاحی ۱۴۰۰/۱۲/۲۴) به موجب ماده ۳ قانون تسهیل صدور مجوزهای کسب و کار)- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است هرساله از طریق سازمان سنجش آموزش کشور نسبت به برگزاری آزمون سردفتری و دفترباری اقدام نماید. داوطلبانی که حداقل هفتاد درصد (۷۰٪) امتیاز میانگین نمرات یک درصد (۱٪) حائزان بالاترین امتیاز^۷ را کسب کنند به عنوان پذیرفته شده، جهت طی مراحل مقتضی به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور معرفی می‌شوند. هرگونه انتقال امتیاز

مدت‌های مقرر در ماده ۶۹ این قانون در حال تعطیل باقی بماند بنابراین انتخاب سردفتر برای این نوع دفترخانه‌ها نیز باید براساس ماده ۳ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی [سابق] صورت گیرد، لذا به واحدهای ثبتی ابلاغ نماید از پیشنهاد هر نوع نقل و انتقال سردفتر از محلی به محل دیگر در موارد مذکور خودداری نمایند و چنانچه سردفتری مایل و مصر به انتقال از شهری به شهر دیگر باشد مقتضی است امکان استفاده از ماده ۳ آیین‌نامه قانون سرفتران و دفترباران [سابق] را به ایشان ابلاغ فرمایند.» (اصلاحی بخشنامه شماره ۶۰/۶/۳۱ - ۱۰/۴۰۶۵)

۷. قانون تفسیر مواد (۳)، (۴) و (۵) قانون تسهیل صدور مجوزهای کسب و کار مصوب ۱۴۰۱/۶/۲:

«موضوع استفساریه: آیا منظور از عبارت «امتیاز میانگین نمرات» در مواد (۳)، (۴) و (۵) قانون تسهیل صدور مجوزهای کسب و کار مصوب ۱۴۰۰/۱۲/۲۴، میانگین وزنی نمرات تراز شده، مطابق شاخص‌های آماری در آزمون سراسری که توسط سازمان سنجش آموزش کشور اعمال می‌شود، است؟

پاسخ: بلی، منظور از عبارت «امتیاز میانگین نمرات» در مواد (۳)، (۴) و (۵) قانون تسهیل صدور مجوزهای کسب و کار مصوب ۱۴۰۰/۱۲/۲۴، میانگین وزنی نمرات تراز شده، مطابق شاخص‌های آماری در آزمون سراسری که توسط سازمان سنجش آموزش عالی کشور اعمال می‌شود، است.»

تفسیر فوق در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ دوم شهریورماه یکهزار و چهارصد و یک مجلس شورای اسلامی تصویب شد و در تاریخ ۱۴۰۱/۶/۹ به تأیید شورای نگهبان رسید.



موضوع این ماده از جمله انتقال امتیاز موضوع ماده (۶۹) این قانون منوط به قبولی انتقال گیرنده در آزمون مذکور است.

تبصره (اصلاحی ۱۴۰۰/۱۲/۲۴ به موجب ماده ۳ قانون تسهیل صدور مجوزهای کسب و کار)- برای مشمولان بند «چ» ماده (۸۸) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۹۵/۱۲/۱۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی^۸، نصاب مذکور در این ماده حداقل شصت درصد (۶۰٪) است.

فصل دوم- انتخاب سردفتران و دفتریاران و صلاحیت آنها

ماده ۶- اشخاص زیر را می‌توان به سردفتری دفترخانه اسناد رسمی تعیین نمود:

- ۱- اشخاصی که دارای لیسانس حقوق در رشته قضائی یا منقول از دانشکده الهیات یا دانشکده سابق معقول و منقول باشند.
- ۲- کسانی که دارای دو سال سابقه خدمات قضائی یا وکالت پایه یک دادگستری باشند.

^۸ بند چ ماده ۸۸ قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۴۰۰ - ۱۳۹۶) مصوب ۱۳۹۵/۱۲/۱۴:

متن زیر به عنوان ماده (۵۹) مکرر به قانون جامع خدمات رسانی به ایثارگران الحاق می‌شود:

«قوه قضائیه، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، کانون وکلای دادگستری، کانون کارشناسان رسمی، مرکز وکلاء و کارشناسان قوه قضائیه، مکلفند سی درصد (۳۰٪) از سهمیه صدور دفاتر خدمات قضائی و الکترونیک، سردفتری، صدور پروانه وکالت، مجوز کارشناسان رسمی دادگستری را به فرزندان و همسران شهدا، جانبازان با حداقل ده درصد (۱۰٪)، آزادگان با داشتن حداقل سه ماه سابقه اسارت و رزمندگان با داشتن حداقل شش ماه حضور در جبهه و همسر و فرزندان جانبازان بیست و پنج درصد (۲۵٪) و بالاتر و فرزندان و همسران آزادگان و فرزندان رزمندگان دارای حداقل دوازده ماه سابقه حضور داوطلبانه در جبهه، بدون رعایت شرط سنی در صورت واجد شرایط بودن اختصاص دهند.»



- ۳- سایر لیسانسیه‌ها به شرط داشتن سه سال سابقه دفترباری.
- ۴- اشخاصی که از مراجع مسلم دارای تصدیق اجتهاد طبق آیین‌نامه‌ای که به تصویب وزارت دادگستری می‌رسد باشند.^۹
- ۵- دفتربارانی که دارای گواهی قبولی امتحان مخصوص سردفتری و دفترباری موضوع شق سوم ماده ۱۰ قانون دفتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۶^{۱۰} باشند به شرط داشتن پنجسال سابقه دفترباری.
- ۶- دفتربارانی که دارای دیپلم کامل متوسطه باشند به شرط داشتن هفت سال سابقه دفترباری اول.
- ۷- دفترباران اول که در تاریخ تصویب این قانون شاغل بوده و ۱۵ سال سابقه

۹. ماده ۹ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۹۹/۱۲/۲۸:

«متقاضیان باید دارای شرایط مقرر در ماده ۶ قانون باشند و مدارک مثبت آن را ارائه کنند. تصدیق اجتهاد موضوع بند (۴) ماده (۶) قانون باید متضمن نام و نام خانوادگی متقاضی و شماره ملی و تاریخ تولد وی با حروف باشد و صحت صدور آن باید به تأیید رییس قوه قضائیه یا مرجع مورد تأیید ایشان برسد.

تبصره- تصدیق‌هایی که دلالت صریح بر اجتهاد متقاضی ندارد و یا بیانگر مراتبی از تحصیلات وی باشد قابل پذیرش نیست.»

بند ۱۳ شرایط متقاضیان سردفتری در «اطلاعیه راهنمای ثبت نام آزمون انتخاب سردفتر اسناد رسمی ۱۴۰۱»:

«دارا بودن مدرک اجتهاد یا افتاء از مراجع مسلم که صحت صدور آن باید به تأیید رئیس قوه قضائیه یا مرجع مورد تأیید ایشان برسد.»

... شق سوم ماده ۱۰ قانون «دفتر اسناد رسمی» مصوب ۱۳۱۶:

«اشخاصی که از تاریخ اجرای قانون دفتر اسناد رسمی تا وقتی که وزارت دادگستری مقتضی بداند از عهده امتحان مخصوص طبق برنامه وزارت دادگستری برآیند.»



دفتریاری اعم از متناوب و مستمر داشته باشند.

تبصره ۱- متصدیان دفاتر اسناد رسمی که تا تاریخ اجرای این قانون با رعایت مقررات قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۶ درجه‌بندی شده‌اند کماکان صلاحیتشان برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی محدود به حدودی است که در آخرین اجازه نامه آن‌ها ابلاغ شده است.

تبصره ۲- پس از تصویب این قانون سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نسبت به تطبیق وضع سردفتران که بر اساس قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۶ منحصرأ در حد قانونی درجات دوم و سوم انجام وظیفه می‌کنند با مقررات این قانون طبق آیین‌نامه‌ای که به تصویب وزارت دادگستری می‌رسد اقدام خواهند کرد.

تبصره ۳- به منظور تربیت کادر علمی و فنی برای سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و دفتر اسناد رسمی وزارت علوم و آموزش عالی با جلب نظر وزارت دادگستری با توجه به آیین‌نامه‌ای که طبق مقررات این قانون تدوین و به تصویب وزارت علوم و آموزش عالی و وزارت دادگستری خواهد رسید از طریق تشکیل کلاس‌های مخصوص یا تأسیس رشته‌ای خاص در دانشکده‌ها یا منظور نمودن فنون مزبور در برنامه‌های تحصیلی آموزشگاه‌های عالی اقدام خواهد کرد. فارغ‌التحصیلان رشته مزبور بر سایر داوطلبان سردفتری و دفتریاری حق تقدم^{۱۱} خواهند داشت.

ماده ۷- دارندگان دانشنامه لیسانس را بدون کارآموزی و دارندگان دیپلم کامل متوسطه را به شرط یک سال کارآموزی می‌توان به دفتریاری دفاتر اسناد رسمی انتخاب نمود. دفتریارانی که در تاریخ تصویب این قانون به دفتریاری اشتغال دارند کماکان دفتریار شناخته می‌شوند.

۱۱ «رای شماره ۱۶۲ مورخ ۱۳۸۹/۴/۲۸ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری» با موضوع معاف نبودن فارغ‌التحصیلان رشته دانشگاهی علوم ثبتی از شرکت در آزمون سردفتری را در صفحه ۲۲۰ همین کتاب ببینید.



تبصره- کفیل دفترخانه باید واجد همان شرایط باشد که برای سردفتر مقرر است.
ماده ۸- به وزارت دادگستری اجازه داده می‌شود از تاریخ تصویب این قانون تا ده سال در صورتی که برای تصدی دفتر اسناد رسمی و دفتریاری در خارج از مراکز استان داوطلب واجد شرایط موضوع مواد ۶ و ۷ این قانون موجود نباشد از میان اشخاص واجد شرایط طبق قانون سابق انتخاب کند سازمان ثبت اسناد و املاک کشور فقط در صورتی با تقاضای انتقال این افراد به محل دیگر موافقت می‌نماید که در محل جدید نیز داوطلب واجد شرایط وجود نداشته باشد.

ماده ۹- سن سردفتران در بدو اشتغال نباید کمتر از بیست و چهار سال و بیشتر از پنجاه سال و سن دفترباران نباید کمتر از بیست سال و بیشتر از پنجاه سال باشد.^{۱۲}
ماده ۱۰- پس از تصویب این قانون هر یک از سردفتران و دفترباران اول که دارای سی سال سابقه خدمت اعم از متوالی یا متناوب (اعم از سردفتری و دفتریاری اول) باشد می‌تواند تقاضای بازنشستگی کند.^{۱۳} نحوه استفاده این اشخاص از مزایای

۱۲ «رای شماره ۴۷۲ مورخ ۱۴۰۰/۶/۹ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری» با موضوع عدم ابطال بند ۸ آگهی آزمون سردفتری اسناد رسمی سال ۱۳۹۷ (تعیین شرط سنی حداقل ۲۳ و حداکثر ۴۹ سال برای داوطلبان) را در صفحه ۱۹۱ همین کتاب ببینید.

۱۳ الف- «رای وحدت رویه شماره ۱۱۰۷ مورخ ۱۳۹۹/۸/۲۰ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری» با موضوع قابل احتساب نبودن سوابق خدمت غیرسردفتری برای بازنشستگی سردفتران به موجب ماده ۱۰ قانون دفاتر اسناد رسمی و... را در صفحه ۱۹۸ همین کتاب ببینید.

ب- در مورد وضعیت پرداخت حق بیمه به سایر صندوق های بازنشستگی ماده ۸۵ «آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران» مصوب ۱۳۹۹/۱۲/۲۸ را در همین کتاب ببینید.



بازنشستگی به موجب آیین‌نامه موضوع ماده ۶۸ این قانون^{۱۴} تعیین خواهد شد.^{۱۵}

ماده ۱۱- سردفتران و دفتریاران اول پس از رسیدن به سن ۶۵ سال تمام بر اساس مقررات این قانون بازنشسته خواهند شد. ملاک تشخیص سن شناسنامه‌ای است که در بدو اشتغال به کار ارائه شده است.^{۱۶}

تبصره- سردفتران و دفتریاران اول که در تاریخ تصویب این قانون بکار اشتغال دارند می‌توانند تا سن ۷۰ سال تمام به کار ادامه دهند.^{۱۷}

ماده ۱۲- اشخاص زیر را نمی‌توان به سمت سردفتری یا دفتریاری انتخاب یا ابقاء

۱۴ در حال حاضر «فصل ششم: مقررات مربوط به بیمه و بازنشستگی سردفتران و دفتریاران» از «آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران» مصوب ۱۳۹۹/۱۲/۲۸ را در صفحه ۱۲۵ همین کتاب ببینید.

۱۵ درباره منابع تامین وجوه اجرای این ماده «قانون توزیع حق‌التحریر دفاتر اسناد رسمی موضوع ماده ۵۴ قانون دفاتر اسناد رسمی» مصوب ۱۳۷۳/۲/۲۸ مجلس شورای اسلامی را در صفحه ۱۴۷ همین کتاب ببینید.

۱۶ الف- نظریه مشورتی ۱۹۳۷/۱۹۴-۷/۹۴-۶/۴-۱۳۹۴ اداره کل حقوقی قوه قضائیه:

«منظور از ۶۵ سال تمام، در ماده ۱۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۵۴ به عنوان سن بازنشستگی، وضعیت کسی است که ۱۲ ماه از ورود سنش به ۶۵ سالگی گذشته باشد و لذا کسی که ۱۲ ماه از ورود سنش به ۶۴ سالگی گذشته را نمیتوان ۶۵ سال تمام دانست.»

ب- درباره منابع تامین وجوه اجرای این ماده «قانون توزیع حق‌التحریر دفاتر اسناد رسمی موضوع ماده ۵۴ قانون دفاتر اسناد رسمی» مصوب ۱۳۷۳/۲/۲۸ مجلس شورای اسلامی را در صفحه ۷۹ همین کتاب ببینید.

۱۷ بند ۲۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی:

«نظر به تبصره ماده ۱۱ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۲۵ تیرماه ۱۳۵۴ مادام که حکم بازنشستگی صادر و به سردفتر یا دفتریار ابلاغ نشده است باید به کار خود ادامه دهد.»



کرد.

۱- اتباع بیگانه.^{۱۸}

۲- کسانی که تحت قیمومت یا ولایت هستند.^{۱۹}

۳- محکومین به انفصال دائم از خدمات دولتی یا قضائی یا وکالت دادگستری و

۱۸ ماده ۹۷۶ قانون مدنی:

«اشخاص ذیل تبعه ایران محسوب می‌شوند:

۱ - کلیه ساکنین ایران به استثنای اشخاصی که تبعیت خارجی آن‌ها مسلم باشد، تبعیت خارجی کسانی مسلم است که مدارک تابعیت آن‌ها مورد اعتراض دولت ایران نباشد.

۲ - کسانی که پدر آن‌ها ایرانی است اعم از اینکه در ایران یا در خارجه متولد شده باشند.

۳ - کسانی که در ایران متولد شده و پدر و مادر آنان غیرمعلوم باشد.

۴ - کسانی که در ایران از پدر و مادر خارجی که یکی از آن‌ها در ایران متولد شده به وجود آمده‌اند.

۵ - کسانی که در ایران از پدری که تبعه خارجه است به وجود آمده و بلافاصله پس از رسیدن به سن هیجده سال تمام لااقل ۱ سال دیگر در ایران اقامت کرده باشند والا قبول شدن آن‌ها به تابعیت ایران بر طبق مقرراتی خواهد بود که مطابق قانون برای تحصیل تابعیت ایران مقرر است.

۶ - هر زن تبعه خارجی که شوهر ایرانی اختیار کند.

۷ - هر تبعه خارجی که تابعیت ایران را تحصیل کرده باشد.*

تبصره - اطفال متولد از نمایندگان سیاسی و قنسولی خارجه مشمول فقره ۴ و ۵ نخواهند بود»

*تحصیل تابعیت ایران از موارد استثنائی مذکور در ماده ۹۸۲ قانون مدنی نیست و به این جهت برای اشتغال به سردفتری یا دفتریاری داشتن تابعیت ایرانی اصلی ضرورت ندارد.

۱۹ ماده ۱۲۰۷ قانون مدنی:

«اشخاص ذیل محجور و از تصرف در اموال و حقوق مالی خود ممنوع هستند: ۱- صغار. ۲ -

اشخاص غیر رشید. ۳- مجانین.»

