

ارکان سند رسمی

مقاله ای از دکترسید محسن پنج تنی

بخش اول: کلیات

مبحث اول: آئین ثبت اسناد و تفکیک آن از حقوق اسناد

از اولین قوانینی که بعد از انقلاب مشروطه تصویب شد قانون ثبت اسناد در 139 ماده بود لذا می توان مدعی شد که عمر حقوق ثبت نوین معادل عمر قانونگذاری در ایران است با این حال به دلایل مختلف و من جمله فقدان تألیفات متنوع و گسترده، حقوق ثبت رشته ای نوپاست و تقسیم بندی های دقیق موضوعات در این رشته بنحوی که آموزش و تدوین قواعد مربوط به این آئین را تسهیل نماید صورت پذیرفته است.

اولین تقسیم بندی موضوعات حقوق ثبت که ضروری به نظر می رسد تفکیک آئین ثبت اسناد از حقوق اسناد است. در حقوق املاک هم تقسیم و تفکیک آئین ثبت املاک از حقوق املاک و تدوین قواعد و احکام خاص هر قسمت ضروری به نظر می رسد.

گفتار اول: آئین ثبت اسناد

آئین ثبت اسناد شامل موضوعات و قواعدی می شود که بر روند شکل گیری اسناد رسمی حاکمیت دارد و پروسه شکل گیری سند رسمی و حقوق و تکالیف مأمور تنظیم کننده سند حقوق و وظایف طرفین یا طرف ذینفع را در هر مرحله از مراحل تنظیم سند رسمی تبیین و ترسیم می کند.

مواردی همچون: 1- احراز موضوع حق، 2- احراز حق، 3- احراز سمت، 4- احراز اهلیت و غیره در این بستر مطرح می شوند که بعداً در بخش ارکان سند رسمی به آن خواهیم پرداخت. پروسه ثبت سند پس از تکمیل و ختم اعتبار امر مختومه پیدا نموده و هرگونه تغییر و دخل و تصرف در آن مستلزم رعایت تشریفات جدید و تنظیم سند اصلاحنامه مطابق مقررات می باشد. موضوع این مقاله در بستر آئین ثبت اسناد قرار می گیرد.

گفتار دوم: حقوق اسناد

پس از صدور سند رسمی آئین ثبت سند رسمی به پایان می رسد و ابتدا

محتویات و مندرجات سند رسمی اعتبار قانونی پیدا می کند و بلافاصله آثار حقوق سند رسمی و حقوق و تعهدات ناشی از آن آغاز می شود. آثاری مانند تملیک مبیع، تملیک ثمن، اشتغال ذمه، تحقق زوجیت، انجام طلاق و ... امکان صدور اجرائیه، اثر سند رسمی نسبت به اشخاص ثالث و همه این موضوعات در بخش حقوق اسناد قابل طرح است. [1]

مبحث دوم: تعریف ارکان سند رسمی

بعضی نویسندگان برای سند رسمی دو رکن قائل شده اند که عبارتست از : 1- حدود صلاحیت مأمورین . 2- تنظیم سند طبق مقررات قانون. [2] این تقسیم بندی هرچند صحیح بوده و ماده 1288 قانون مدنی مبتنی می باشد ولی بسیار کلی و اجمالی است و ماهیت اسناد رسمی را بازتاب نمی دهد.

ماده 190 قانون مدنی چهار شرط اساسی را برای صحت معامله ذکر می نماید که عبارتند از :

1- قصد و رضای طرفین. 2- اهلیت طرفین. 3- موضوع معین که مورد معامله باشد. 4- مشروعیت جهت معامله. موارد چهارگانه فوق را می توان رکن ماهوی سند رسمی نامید. اما دو نکته را باید مورد توجه قرارداد اول اینکه ارکان ماهوی سند رسمی محدود به چهار مورد فوق نیست و موارد دیگری نیز بعنوان رکن ماهوی سند رسمی وجود دارد که به آن خواهیم پرداخت دوم اینکه سند رسمی علاوه بر ارکان ماهوی ارکان شکلی و یا تشریفاتی مانند ضرورت ثبت سند رسمی در دفتر جاری دارد که آنها را نیز مورد بررسی قرار خواهیم داد. منظور از ارکان Fundamentals یا essential element ستونها، پایه ها و اساس و عناصر قوام دهنده يك شيء می باشند که بدون وجود آنها شيء دچار نقصان می شود و در مورد ارکان سند رسمی می توان گفت ارکان سند رسمی مواردی اساسی هستند که برای صحت و اعتبار سند رسمی ضرورت دارند و فقدان آنها صحت و اعتبار سند رسمی را مخدوش می نماید.

بخش دوم: ارکان سند رسمی

مبحث اول: ارکان ماهوی سند رسمی

گفتار اول: موضوع حق

موضوع حق چیزی است که حق بر آن حمل می شود و از نظر منطقی ثبوت و اثبات موضوع حق برخود حق مقدم است مادامی که وجود موضوع حق مردد

است اسناد و مدارك مثبت حق نیز به تبع تردید در وجود موضوع مردد خواهد شد. بعنوان مثال هشت جلد سند مالکیت ششدانگ آپارتمان ضرورتاً اثبات کننده حق مالکیت فرد یا افراد بر هشت واحد آپارتمان نیست زیرا ممکن است آپارتمانها تخریب شده باشد و در حال حاضر هیچ آپارتمانی وجود نداشته باشد بنابراین اثبات وجود موضوع حق بر وجود حق مقدم است. طبق ماده 61 آئین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب سال 1317 «تنظیم و ثبت معاملات اشخاص به عنوان شرکت یا نمایندگی شرکت قبل از احراز شخصیت حقوقی آنها ممنوع است.» ماده فوق تأییدی بر ضرورت تقدم منطقی وجود موضوع حق بر خود حق است.

طبق تبصره 8 ماده 100 قانون شهرداریها دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمانها گواهی پایان ساختمان و در مورد ساختمانهای ناتمام گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند.

گفتار دوم: احراز حق و اختیار

احراز حق و اختیار یافتن رابطه سلطه معتبر ذهنی و درونی يك یا چند شخص بر موضوع حق می باشد که پس از اطمینان از وجود موضوع حق اهمیت پیدا می کند احراز حق رکن سند رسمی است زیرا در صورتی که حقی برای فرد وجود نداشته باشد تنظیم سند رسمی نسبت به موضوع حق برای وی ممکن نیست بعنوان مثال فردی که بر ملکی مالکیت ندارد نمی تواند آن را انتقال دهد لذا تنظیم سند رسمی انتقال برای او میسر نیست یا شخصی که بر محجور ولایت ندارد نمی تواند حضانت یا سرپرستی وی را به دیگری توکیل کند.

بند اول: اموال غیرمنقول

احراز حق در مورد اموال غیرمنقول بشرح زیر است.

الف- با توجه به مقررات قانون ثبت خصوصاً ماده 22 احراز حق در خصوص اموال غیرمنقول ثبت شده از طریق ملاحظه سند مالکیت و اطمینان از عدم بازداشت و عدم وجود حقوق عینی برای اشخاص ثالث در آن صورت می پذیرد.

ب- در مورد املاک غیرمنقول در جریان ثبت از طریق استعلام جریان ثبتی و دقت در متن آن امکان پذیر است.

نکته: علاوه بر رعایت موارد الف و ب در مورد اموال خارج از محدوده شهرها با عنایت به قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن مصوب 1365 و قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع مصوب اصلاحی 1348 و قانون تسهیل تنظیم اسناد رسمی در دفاتر اسناد رسمی مصوب 1385 احراز مالکیت پس از استعلام از اداره جهاد کشاورزی و اطمینان از اینکه مورد استعلام جزء مستثنیات بوده و موات یا جزء اراضی ملی شده نمی باشد بعمل می آید.

بند دوم: اموال منقول

قسمت اول: اتومبیل [3]

اتومبیل یکی از مهمترین اموال منقولی است که انتقال آن به موجب سند رسمی انجام می شود. احراز مالکیت اتومبیل به استناد اسناد رسمی انتقال اتومبیل و تأیید به اداره راهنمایی و رانندگی انجام می شود.

نکته 1: در عمل اداره راهنمایی و رانندگی نقش بایگانی و ثبت نقل و انتقالات اتومبیل را انجام می دهد.

نکته 2: در صورتی که اداره راهنمایی و رانندگی در گواهی های صادره شماره سند رسمی انتقال و دفترخانه مربوطه را درج نماید احراز حق به نحو اطمینان بخشی انجام خواهد شد.

قسمت دوم: سایر اموال منقول

روش احراز حق در خصوص سایر اموال منقول باید تعیینی و قابل استناد باشد به عنوان مثال در مورد امتیازها و پروانه ها مانند پروانه بهره برداری از معدن، امتیاز بهره برداری از تلفن، استعلام از مرجع صالح برای اعطای اشتراک و امتیاز طریقه مناسبی برای احراز حق است.

گفتار سوم: احراز سمت

در این مرحله لازم است مشخص شود که متقاضی اعمال حق اصیل است یا نماینده و اگر نماینده است ضوابط حاکم بر نمایندگی مزبور، مستند سمت نمایندگی و حدود اختیارات نماینده، زوال و بقاء سمت مورد بررسی قرار گیرد.

الف) ضوابط قانونی حاکم بر نمایندگی ها متفاوت است برای مثال

ضوابط حاکم بر وکالت در قانون مدنی و ضوابط حاکم بر قیومیت و امانت و ولایت و وصایت در قانون مدنی و قانون امور حسبی تبیین شده و هر کدام ویژگی و محدوده خاص خود را داراست.

ب) مستند سمت نمایندگی در هر حال بایستی رسمی باشد سند عادی را نمیتوان مستند سمت در سند رسمی قرار داد چنانچه سند عادی مستند سمت در سند رسمی قرار گیرد تردیدپذیری سند عادی به سند رسمی سرایت نموده و پایه‌های امنیت و اعتماد به سند رسمی را تخریب مینمایند. اذاجاء الاحتمال بطل الاستدلال

ج) حدود اختیارات هر يك از گونه‌های مختلف نمایندگی متفاوت است و باید در تنظیم سند مورد توجه باشد مثلاً قیّم حق انتقال اموال غیرمنقول صغیر را طبق ماده 83 قانون امور حسبی بدون تصویب دادستان ندارد و از سوی دیگر طبق ماده 73 همان قانون دادستان و دادگاه حق دخالت در امور محوله به ولی یا وصی را ندارد.

د) در صورتی که نمایندگی به هر دلیلی خاتمه پیدا کرده باشد نماینده سابق حق تنظیم سند رسمی تحت آن سمت را ندارد بعنوان مثال چنانچه ولی ولایتاً از طرف مولی علیه خود به شخصی وکالت فروش ملکی را داده باشد پس از رسیدن مولی علیه به سن 18 سالگی سمت ولایت و به تبع آن وکالت زایل میشود.

نکته: مستند سمت نمایندگی از سوی اشخاص حقوقی حقوق خصوصی باید رسمی باشد و سند عادی نمی‌تواند مستند سمت نمایندگی از سوی اشخاص حقوقی خصوصی باشد.

گفتار چهارم: احراز اهلیت

طبق ماده 958 قانون مدنی هر انسان متمتع از حقوق مدنی خواهد بود لیکن هیچکس نمی‌تواند حقوق خود را اجراء کند مگر اینکه برای این امر اهلیت قانونی داشته باشد. طبق ماده 57 قانون ثبت مسئول دفتر نباید معاملات اشخاصی را که مجنون یا غیررشید یا به نحوی از انحاء قانونی ممنوع از تصرف هستند ثبت نماید مگر اینکه معامله بوسیله قائم مقام قانونی اشخاص مزبور واقع شود.

بموجب قانون رشد متعاملین مصوب 1313 اشخاصی که به سن 18 سال شمسی تمام رسیده اند در محاکم عدلیه و ادارات دولتی و دفاتر اسناد رسمی رشید محسوب می‌شوند مگر اینکه عدم رشد آنها به طرفیت مدعی العموم در محاکم ثابت گردد.

ماده 1210 قانون مدني رسيدن صغار به سن بلوغ (دختر 9 سال قمری و پسر 15 سال قمری) را دليل رشد قراردادده و خلاف آن را محتاج اثبات دانسته، بنا براین صغار پس از رسيدن به سن رشد حق دخالت در کلیه امور خود را دارند مگر امور مالی که در تبصره 2 همان ماده استثناء شده است. (رأی وحدت رویه شماره 30 مورخ 3/10/1364)

اعمال کنندگان حق اعم از اینکه اصیل باشند یا نماینده و قائم مقام قانونی باید اهلیتشان احراز شود تا بتوان آثار عمل حقوقی را به آنها یا به مرجع نمایندگی آنها بار نمود در غیر اینصورت سند رسمی فاقد رکن اهلیت بوده و قابل ابطال می باشد.

گفتار پنجم: احراز هویت

طبق ماده 58 قانون ثبت اسناد و املاک و به تصریح ماده 8 آئین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب 1317 احراز هویت متعاملین به موجب شناسنامه معتبر آنها صورت می پذیرد.

طبق ماده 2 قانون الزام اختصاص شماره ملی و کدپستی برای کلیه اتباع ایرانی مصوب 1376 و بخشنامه شماره 6234 مورخ 18/2/1381 ریاست جمهور و کد 703 مجموعه بخشنامه های ثبتی احراز هویت علاوه بر شناسنامه با کارت ملی نیز صورت می پذیرد.

در روند احراز هویت متعاملین تطبیق اطلاعات موجود در شناسنامه و کارت ملی با شخصی که مدعی هویت مندرج در آنها است اهمیت زیادی دارد و احراز هویت محدود به تطبیق چهره شخص با عکس موجود در مدارک هویتی نمی شود، بلکه علاوه بر آن تطبیق سایر اطلاعات هم باید صورت پذیرد. مثلاً در صورتیکه سن در مدارک هویتی 40 سال است ولی فردی که مورد احراز هویت قرارداد حدوداً 20 ساله تشخیص داده شود، باید اشکالی در کار باشد و ضرورت دارد بررسی بیشتر جهت احراز هویت صورت پذیرد و نیز در صورتیکه مدارک نشان می دهد که فردی متولد و ساکن مشهد است ولی نحوه تکلم مدعی هویت حکایت از فردی آذربایجانی و یا کرمانی دارد.

در این صورت باید بررسی و تحقیق را گسترش داد و علاوه بر این موارد مفروض است که افراد بعضی اطلاعات را داشته باشند مانند محل ازدواج، تعداد و جنسیت فرزندان، تاریخ تولد فرزندان و مشخصات همسر و تاریخ صدور سند مالکیت و غیره در صورتیکه فرد مدعی هویت خاص از پاسخ دادن به این اطلاعات ناتوان باشد بایستی در روند احراز هویت تردید وارد نمود.

نکته: ماده 50 قانون ثبت در صورت تردید، تصدیق هویت توسط شهود را پیش بینی نموده است و ماده 59 افرادی را که شهادت آنها پذیرفته نمی شود را احصاء نموده است و افراد بی سواد جزء آنها نیست، لذا این سوال قابل طرح است که آیا شهادت افراد بی سواد قابل قبول است یا خیر؟ با توجه به اینکه شهود باید عباراتی را که در دفتر جاری راجع به هویت شخص نوشته شده درک کند و پس از آن دفتر را امضاء نماید و در آینده نیز نتواند مدعی عدم فهم کلمات شود لذا به نظر نگارنده ذکر کلمه امضای شهود در ماده 50 قانون ثبت قرینه بر این است که حکم ماده مشمول شهود باسواد می شود و شهود بی سواد نمی توانند هویت متعاملین را تصدیق نمایند.

چنانچه سردفتر حتی با وجود شهود معروف و معتمد نتواند هویت اشخاص را احراز کند طبق ماده 52 قانون ثبت باید از ثبت سند خودداری نماید. زیرا تردید در هویت متعاملین صحت و درستی سند رسمی را مردد می نماید.

گفتار ششم: احراز رضایت

در مورد اسناد رسمی انشاء معامله بوسیله امضاء و اثر انگشت اثبات می شود اصحاب معامله و طبق ماده 18 آئین نامه قانون دفتر اسناد رسمی سردفتر و نماینده هیچ سندی را نباید امضاء نماید مگر آنکه وارد دفتر شده و به امضاء اصحاب معامله رسیده باشد.

طبق ماده 65 قانون ثبت «امضای ثبت سند پس از قرائت آن توسط طرفین معامله یا وکلای آنها دلیل رضایت آنها خواهد بود.» ماده 18 قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران به ضرورت امضاء اصحاب معامله در ثبت سند اشاره دارد. رضایت در اسناد رسمی بدون علم و درک مفاد سند ممکن نیست.

بنابراین آثار سند رسمی و احکام ناشی از عمل حقوقی باید برای طرفین روشن باشد و در صورتیکه یکی از اصحاب دعوی کور و کر یا گنگ و بی سواد باشد و یا زبان فارسی نداند تفهیم مفاد سند از طریق معتمد و مترجم انجام و انشاء سند با امضاء و اثر انگشت آنها صورت می پذیرد. در صورتی که سند رسمی فاقد رکن رضایت باشد دیگر نمی توان به صحت و درستی آن اعتماد کرد و چنین سندی قابل ابطال می باشد.

گفتار هفتم: احراز صحت عمل حقوقی

در ماهیت اسناد رسمی عقود و ایقاعات تحقق می یابند و هر یک از عقود و ایقاعات اعم از اینکه به صورت عمل حقوقی معین تنظیم شوند و یا نامعین ویژگیهای خاص قانونی خود را داراست که در تنظیم سند رسمی باید مورد لحاظ واقع شوند. به عنوان مثال طبق ماده 772 قانون مدنی در عقد رهن و طبق ماده 59 همان قانون در وقف، قبض شرط صحت است. بنابراین این نکته در هنگام تنظیم سند رهنی و یا وقفی باید رعایت شود و همچنین تعلیق در ضمان طبق ماده 699 قانون مدنی موجب بطلان عقد ضمان است لذا تنظیم ضمان معلق به صورت سند رسمی ممنوع است و در صورت تنظیم قابل ابطال می باشد. همچنین درجائی که قرار است وکالت اعطائی از سوی ولی مورد استناد واقع شود چنانچه مولی علیه کبیر شده و ولایت ولی ساقط شده باشد اختیارات اعطائی در این وکالت به تبع سقوط ولایت ساقط می شود. بنابراین در هنگام تنظیم سند باید به ماهیت عمل حقوقی ای که در اسناد رسمی شکل می گیرد توجه نموده و شرایط هر یک از آنها را در نظر گرفت در صورتیکه شرایط صحت عمل حقوقی مزبور رعایت نشود سند رسمی قابل ابطال است.

مبحث دوم: ارکان شکلی سند رسمی

تشریفات در اسناد رسمی اهمیت فراوانی دارد بطوری که بعضی از آنها را می توان رکن سند نامید. عدم رعایت تشریفات که رکن سند هستند رسمیت سند را مخدوش می نماید. ما این تشریفات را در گفتار اول بررسی می نمائیم.

گفتار اول: تشریفات که رکن سند رسمی هستند

بند اول: تنظیم سند رسمی به زبان فارسی

طبق دستور اصل پانزدهم قانون اساسی زبان و خط رسمی و مشترک مردم ایران، فارسی است و متون رسمی باید به این زبان و خط باشد. طبق ماده 61 قانون ثبت اسناد و املاک « هرگاه طرفین معامله یا شهود، زبان فارسی را ندانند و مسئول دفتر نیز زبان آنها را نداند اظهارات آنها به وسیله مترجم رسمی ترجمه خواهد شد.»

اصل 15 قانون اساسی و ماده 61 قانون ثبت اسناد و املاک دلالت بر وجوب تنظیم سند به زبان فارسی دارد.

بند دوم: تنظیم اسناد در اوراق مخصوص

ماده 18 قانون دفاتر اسناد رسمي و كانون سردفتران و دفتریاران مقرر می‌دارد: « کلیه اسناد در دفترخانه‌های اسناد رسمي و در اوراق مخصوصی که از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در اختیار دفترخانه قرار داده می‌شود تنظیم می‌گردد...» ماده 18 قانون دفاتر اسناد رسمي دلالت بر وجوب تنظیم سند در اوراق مخصوصی که از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به دفاتر اسناد رسمي ارائه می‌شود دارد. بنابراین تنظیم سند در غیر اوراق مزبور فاقد رسمیت خواهد بود.

بند سوم: ثبت کلیه محتویات سند در دفتر جاری

به دستور ماده 56 قانون ثبت اسناد و املاک و مواد 18 و 29 قانون دفاتر اسناد رسمي، اسناد رسمي باید حرف به حرف از اول تا آخر متن و حاشیه سجل و ظهر در دفتر مخصوص ثبت شوند مواد فوق دلالت بر وجوب ثبت اسناد در دفتر مخصوص دارد.

نکته اول: محتویات سند باید با ثبت دفتر برابر باشد. این برابری را می‌توان به دو نوع تقسیم کرد:

1- برابری عینی

2- برابری مضمونی

برابری عینی: منظور از برابری عینی آن است که هر آنچه محتویات سند را تشکیل می‌دهد شامل توضیحات و اصلاحات متن و غیره عیناً به همان صورت که در سند است در دفتر ثبت شود به نحوی که عیناً محتویات سند مانند نشانها و علامتها و توضیحات آن با ثبت دفتر برابر باشد.

برابری مضمونی: منظور از برابری مضمونی آن است که محتویات سند به صورت اصلاح شده در ثبت دفتر وارد شود مثلاً چنانچه متن سند توضیح اصلاحی داشته باشد آنچه که اصلاح شده است در دفتر ثبت گردد یا اینکه ارقامی که در سند به صورت عددی نوشته شده است در دفتر به صورت حروفی وارد شود در این حالت مضمون رقم حروفی با عددی برابر است اما برابری از نظر مضمون و مفهوم است نه عین و عین يك رقم عدد است و عین رقم دیگر حرف است.

بند چهارم: تاریخ سند رسمي

نکته اول: ضرورت درج تاریخ صحیح در اسناد رسمي

اصل هفدهم قانون اساسی می‌گوید مبدأ تاریخ رسمی کشور، هجرت پیامبر اسلام (ص) است و تاریخ هجری شمسی و هجری قمری هر دو معتبر است اما مبنای کار ادارات دولتی هجری شمسی است.

ماده (9) آئین نامه دفاتر اسناد رسمی می‌گوید: «در کلیه اسناد و دفاتر و قبوض باید تاریخ شمسی قید گردد.» طبق ماده 19 آئین نامه مذکور متعاملین باید در یک جلسه اسناد و دفاتر مربوطه را امضاء نمایند. طبق شق 4 ماده صد قانون ثبت اسناد و املاک چنانکه هر یک از مستخدمین دولت و اجزاء ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر اسناد رسمی عمداً تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا مؤخر در دفتر ثبت کند به مجازاتی که برای جعل و تزویر اسناد رسمی مقرر است محکوم خواهد شد.

نکته دوم: اعتبار تاریخ سند رسمی نسبت به اشخاص ثالث

اولاً: با توجه به آنچه در نکته اول این بند راجع به درج تاریخ صحیح در اسناد رسمی و ضمانت اجرای کیفری آن ذکر شد و ثانیاً با توجه به تشریفات قانونی حاکم بر مکان تنظیم سند و نیز ثالثاً با عنایت به دخالت مأمور رسمی دولت در تنظیم سند رسمی طبق ماده 1305 قانون مدنی تاریخ اسناد رسمی حتی بر علیه اشخاص ثالث معتبر است.

بند پنجم: مکان تنظیم سند رسمی

قسمت اول: اصل حاکم بر مکان تنظیم سند رسمی

محل دفتر اسناد رسمی مکان تنظیم سند رسمی است و طبق ماده 14 آئین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب 1317 سردفتران حق ندارند دفاتر را از محل کار خود به منزل اصحاب معامله ببرند. طبق قسمت آخر ماده 21 قانون دفاتر اسناد رسمی هرگاه مراجع قضائی ملاحظه دفاتر جاری را لازم بدانند می‌توانند آن را در محل دفترخانه ملاحظه نمایند. خارج کردن دفاتر از دفترخانه حتی به درخواست مراجع قضائی ممنوع است.

نکته: بعضی قضات با این استدلال که ماده 105 قانون آئین دادرسی مدنی ناسخ ماده 21 قانون دفاتر اسناد رسمی است دستور خارج کردن دفاتر جاری و بردن آن به محل دادگاه را می‌دهند که به دو دلیل استدلال آنها صحیح نیست.

اول- «ابراز نمودن و در دسترس قضات قرار دادن دفاتر» که در ماده 105 قانون آئین دادرسی مدنی ذکر شده در محل دفترخانه امکانپذیر

است. بنابراین ماده 105 آئین دادرسی مدنی و ماده 21 قانون دفاتر اسناد رسمی قابل جمع می باشد.

دوم- اگر « در دسترس قرار دادن » را به تحویل به دفتر دادگاه معنی کنیم باید در نظر داشت که ماده 21 قانون دفاتر اسناد رسمی خاص مقدم است و ماده 105 قانون آئین دادرسی مدنی عام مؤخر است و عام مؤخر خاص، مقدم را نسخ نمی کند. لذا منع خروج دفاتر از دفترخانه به دادگاه به قوت خود باقی است و سردفتران حق خروج دفاتر را به خارج از دفترخانه ندارند.

قسمت دوم: استثنائات حاکم بر مکان تنظیم سند

اول: طبق شق دوم ماده 14 آئین نامه دفاتر اسناد رسمی چنانچه محقق شود کسی که می خواهد معامله کند مریض باشد در این صورت باید تنظیم سند و ثبت معامله با حضور نماینده مدعی العموم محل و در نقاطی که دسترسی به مدعی العموم نباشد با حضور دو نفر از معتمدین محل به عمل آید.

دوم: طبق تبصره 2 ماده 14 آئین نامه دفاتر اسناد رسمی برای تنظیم اسناد زندانیان، سردفتری که از طرف اداره کل ثبت معین می شود مکلف است دفاتر اسناد رسمی را به دفتر زندان برده، سند را با حضور نماینده دادستان شهرستان تنظیم و ذیل سند و ثبت دفتر مراتب را قید و به امضاء ذینفع و نماینده مزبور برساند.

سوم: طبق تبصره 1 ماده 14 آئین نامه دفاتر اسناد رسمی سردفتران مکلفند دفاتر اسناد رسمی را برای ثبت معاملات دولتی و بنگاههای عمومی به محلی که اداره کل ثبت تعیین و دستور می دهد برده و سند را در آن محل تنظیم و ثبت نمایند.

بند ششم: اجازه مدعی العموم

طبق ماده 22 آئین نامه دفاتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت معاملاتی که از طرف قیمین صغار و محجورین نسبت به اموال آنها در دفاتر واقع می شود بدون اجازه کتبی مدعی العموم محل ممنوع است.

بند هفتم: معاملات با شرط وکالت

در مورد معاملات با شرط وکالت خارج باید شرط مزبور در همان سند قید شود و تنظیم سند شرط نامه جداگانه طبق ماده 27 آئین نامه دفاتر اسناد رسمی ممنوع است. علت ممنوعیت یاد شده مربوط به این

است که وکالت خارج بخشی از شرایط معامله اولیه است و در صورتی که در سند جداگانه نوشته شود بر خلاف نظر متعاملین عمل حقوقی وکالت صورت مستقل خواهد داشت.

بند هشتم: ذکر پلاک ثبتی و حدود و فواصل

در کلیه اسناد معاملات املاک باید شماره پلاک و حدود و فواصل ملک مورد معامله طبق ماده 32 آئین نامه دفاتر اسناد رسمی قید گردد و اگر شماره پلاک ثبتی و حدود و مشخصات ملک درج نشده باشد مورد معامله مردود بوده و نمی‌توان معامله را رسماً به مصداق خاصی حمل نمود لذا عدم درج پلاک ثبتی و مشخصات ملک در سند رسمی آن را از رسمیت می‌اندازد.

بند نهم: گواهی انحصار وراثت در مورد انتقال سهم الارث

طبق ماده 40 آئین نامه دفاتر اسناد رسمی در مورد معاملات وراثت متوفی نسبت به اموال موروثی، وقتی می‌توان سند معامله تنظیم را تنظیم و ثبت نمود که گواهی انحصار وراثت ارائه شود و بین آنها در سهم الارث توافق باشد.

بند دهم: استملاک اتباع بیگانه

در مورد تنظیم سند تملک اموال غیرمنقول برای اتباع خارجه تحصیل اجازه از اداره ثبت بر مبنای مقررات حاکم بر موضوع طبق ماده 42 آئین نامه تنظیم دفاتر اسناد رسمی لازم است. اسناد انتقال اموال غیرمنقول به اتباع خارجه که بدون رعایت ترتیبات فوق انجام شده باشد رسمیت قانونی ندارد.

بند یازدهم: استملاک اتباع ایرانی که ترک تابعیت نموده‌اند

تنظیم و ثبت اسناد معامله غیرمنقول برای اتباع ایران که ترک تابعیت نموده‌اند و مطابق قانون حق خرید اموال غیرمنقول در ایران را ندارند طبق ماده 44 آئین نامه دفاتر اسناد رسمی ممنوع است. لذا تنظیم سند بدون اخذ اجازه مزبور آن را از رسمیت می‌اندازد.

بند دوازدهم: انتقال املاک موقوفه

در مورد انتقال املاک موقوفه و تبدیل به احسن آنها طبق ماده 60 آئین نامه دفاتر اسناد رسمی باید اجازه اداره اوقاف ارائه شود.

گفتار دوم: تشریفات که رعایت آنها ضروری است ولی عدم رعایت آنها سند را از رسمیت نمی اندازد

تنظیم سند رسمی کاری است فنی است و رعایت تشریفات در آن اهمیت فراوان دارد بعضی از این تشریفات اساسی و مهم هستند و بعضی دیگر از تشریفات جنبه اساسی ندارد. عدم رعایت تشریفات غیرمهمه سند رسمی را از رسمیت نمی اندازد ولی برای متخلف مسئولیت مدنی، جزائی یا انتظامی بدنبال دارد. دریافت حق الثبت ، داشتن گواهی خدمتی، دریافت گواهی مالیاتی و بسیاری موارد دیگر الزام آور است، اما عدم رعایت موارد فوق اشاره رسمیت سند را مخدوش نمی کند و تنها برای متخلف مسئولیت بدنبال دارد. ماده 1294 قانون مدنی مقرر می دارد عدم رعایت مقررات راجعه به حق تمبر که به اسناد تعلق می گیرد سند را از رسمیت خارج نمی کند.