

# جایگاه دفاتر اسناد رسمی

مقدمه

از آنجا که حقوق اساسی جزئی از حقوق عمومی است و آن را از زمره ی حقوق داخلی می نامند که به روابط مربوط به دولت پرداخته و قواعد مندرج در قانون اساسی را بررسی کرده و با بررسی نهادهای سیاسی به چگونگی روابط بین فرمانروایان و فرمانبران با توجه به سلسله حقوق و تکالیفی که دولت و مردم نسبت به یکدیگر و خود فرمانروایان وجود دارد ، می پردازد .

تبیین حقوق مدرن با تقسیمات آن اعم از حقوق اساسی ، حقوق مدنی ، حقوق اداری و سایر حقوق موجوده از علم حقوق اگرچه ریشه ای کهن و بستری به فراخنای تمدن با بیل ، کتیبه ی حمورابی ، الواح ده گانه ی موسی ، عدالت کورش و تمدن زردتشت و تمدن بزرگ اسلامی دارد لیکن با توجه به نیاز روز اجتماع به مفاهیم تخصصی تر ، جزئی تر و ریزتر تقسیم شده اند که علی رغم انشقاق ظاهری دارای کنش و واکنش متقابل با هم بوده و تحلیلی جامع و کامل از مفهوم هر یک از تقسیمات برشمرده بدون اشاره به تعریف مفهوم علم دیگر ناقص به نظر می رسد .

اگرچه کنکاش درموضوع حقوق اساسی و هر یک از فروع آن مستلزم صرف زمان و پشتکار و دانش درخور می باشد چندان که شایسته ی بحث است موضوع به قدر کفایت تشریح گردد لیکن بضاعت اندک و طفل راه بودن این جانب ناگزیر از ارئه ی این مطلب در حد برگ سبزی تحفه ی درویش به حضور جویندگان راه دانش و طالبان بی تاب علم حقوق است .

حقوق اساسی به مفهوم امروزی با انقلاب پارلمانی 1678 م انگلیس که به تشکیل پارلمان با عنوان نماینده حقوق مردم و تحدید اختیار پادشاه با عنوان قدرت مطلقه در قالب نظام مشروطه ی سلطنتی جان گرفته و با انقلاب 1874 امریکا و انقلاب 1879 فرانسه جان دوباره ای گرفته و با جنگ های انفصال امریکا ( 1925 م ) موضوع حذف نظام برده داری از سیستم اقتصادی جهان و تاسیس جامعه ی جهانی 1918 و سازمان ملل متحد 1945 و تشریح قوانین بین المللی منشور ملل متحد ، قوانین حقوق بشر ، حمایت از زنان ، حمایت از اطفال، حمایت از آوارگان و پناهندگان دارای سرعتی درخور جهان پست مدرنیزم وشایسته ی کرامت انسانی گردید .

در ایران با انقلاب مشروطه ی 1285 که اخیرا صدمین سالگرد آن نیز گرامی داشته شد کشورمان در بستر سیال و فقه پویای اسلام که مدیون چهره های نواندیش که مثال بارز آنها مرحوم آیت اله العظمی میرزای نائینی پا به صراط تیزتر از شمشیر و باریک تر از موی حفظ حقوق حقه ی مردمی که نه تنها مطالباتی نداشته بلکه کمترین اطلاعی نیز از حقوق خود نداشتند ، گذاشت؛ مثل طی «طریق در هر راه تازه ای خالی از مخاطره و اشتباه نبوده لیکن نظام فعلی حاکم و وضعیت فعلی ما بی تاثیر از رشادت ها ، شهادت هایی چون مدرس ، مصدق و سایر اشخاص با نام و گمنامی که رفاه و سعادت حداقلی ما مدیون آن می باشد نیست . ملی شدن صنعت نفت و بسترسازی انقلاب اسلامی از نتایج چنان رشادت هایی است .

آنچه بر ما تکلیف است کوشش در تبیین حقوق ملت و وقوف ذوی الحقوق بر حقوق مسلمه ی خود با هر وسیله زبان ، کلام ، کتاب و رفتار صحیح خود می باشد ؛ آنچه این پژوهش دنبال می نماید تبیین طرق ارائه ی خدمت دانشجویان رشته ی حقوق در آینده ای نه چندان دور پس از فارغ التحصیلی است . سردفتری اسناد رسمی به عنوان یکی از طرق ارائه ی خدمت و یکی از مظاهر تمدن و علم جدید حقوق مورد اهتمام این پژوهش می باشد .

#### تاریخچه ی دفاتر اسناد رسمی

تشکیلات دفاتر اسناد رسمی در « حقوق رومی - ژرمنی » تا حدود زیادی شکل سازمان یافته ی خود را پیدا نموده و در حقوق فرانسه ، سوئیس و آلمان نقش اساسی در تضمین امنیت معاملات در کشورهای مذکور ایفا نموده به نوعی که حقوق فعلی ثبت کشورمان که در 1310 ه . ش تدوین یافت، به طور کلی در ارکان ، هیئت و اجزا مقتبس از حقوق مدنی « civil code » سوئیس بوده و تغئیرات آتی آن بنا به دلایل مختلف دربرگیرنده ی حقوق سایر ملل بوده است . در حقوق کشور ما نیز فقه به عنوان چشمه ی جاری حقوق اشاراتی مبسوط به مقوله ی ثبت اسناد داشته هرچند حقوق و فقه ما با اغماض گرایش به جنبه ی عرفی قضیه داشته و اسناد را در زمره ی سایر ادله همچون اقرار ، شهادت و سوگند برشمرده و در صورت تعارض و تهافت هر یک از ادله مطابق قاعده ی فقهی « الدلیلان اذا تعارضا تساقطا » امتیازی خاص برای اسناد رسمی قائل نبوده و مطابق با اهمیت سایر ادله مورد بررسی و استناد قرار داده است ؛ به همین علت با بررسی قانون مدنی بعد از

انقلاب اسلامی در بررسی و تطابق قوانین با شرع انور امتیاز خاص<sup>۳</sup> برشمرده برای اسناد رسمی بدین مضمون که « نسبت به امور مالی بالغ بر 500 ریال صرفاً مستندات طرفین متداعین که مستند به سند رسمی باشد قابل بررسی در محاکم دادگستری است » از زمره ی قوانین موضوعه مملکتی حذف گردید .

در خصوص تاریخچه ی دقیق دفاتر اسناد رسمی به مفهوم امروزی آن اولین بار به موجب ماده ی 81 قانون ثبت اسناد و املاک مصوب 26 اسفند 1310 ه . ش بدین مضمون « در نقاطی که وزارت عدلیه مقتضی بداند برای تنظیم اسناد رسمی ، دفاتر رسمی به عده ی کافی معین خواهد کرد ... » حیات حقوقی خود را واجد گردید .

تغییرات آتیه جهت تطبیق دفاتر اسناد رسمی با مقتضیات روز به سال 1354 ه . ش با تدوین و تصویب قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران صورت پذیرفته که کانون سردفتران و دفترباران نیز به عنوان یکی از نهادهای مدنی حافظ منافع سردفتران و دفترباران حائز اهمیت مضاعفی است که نباید از یاد برد . اصلاحات آتیه همگی با وجود نقایص در زمان خود جهت بهبود امور وضع گردیده که تغییرات و اصلاحات اساسی را نیز می طلبد .

تعریف دفترخانه ی اسناد رسمی :

« دفترخانه ی اسناد رسمی واحد وابسته به وزارت دادگستری و برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی طبق قوانین و مقررات مربوط تشکیل می شود . سازمان و وظایف دفترخانه تابع قوانین و نظامات راجع به آن است . »

در ماده ی 2 آن قانون طریقه ی انتصاب سردفتر چنین پیش بینی شده است :

« اداره ی امور دفترخانه ی اسناد رسمی به عهده ی 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 . »

اهمیت دفاتر اسناد رسمی :

هدف از تاسیس دفاتر اسناد رسمی عمدتاً تنسيق و تنظيم روابط مالی

مردم که خود تاثیر بسزایی در تضمین امنیت حقوقی جامعه و قانونمندی بودن هریک از معاملات منعقد و تامین سلامت معاملات و جلوگیری از مناقشات، منازعات بی حد و حصر ناشی از عدم انطباق تمایلات طرفین متعاقدین با قوانین موضوعه مملکتی و عدم ثبت و ضبط اسناد می باشد.

آنچه حائز اهمیت است رعایت حقوق مردم و بهره مندی آنان از مزایای قانونی معاملات سالم و حفظ مواردی همچون موارد مندرج در اصول متعدده ی قانون اساسی همچون حق بهره مندی از مالکیت خصوصی مندرج در اصل چهل و هفتم، چهل و نهم قانون اساسی بند پنجم اصل چهل و سوم، اصل یکصد و پنجاه و ششم با مضمون پشتیبانی از حقوق فردی و اجتماعی و تحقق بخشیدن به عدالت و نظارت بر حسن اجرای قوانین و ماده ی پنج فرمان 8 ماده ای مورخ 25 آذر 1361 حضرت امام خمینی: «هیچ کس در مال کسی چه منقول و چه غیرمنقول و در مورد حق کسی دخل و تصرف کند یا توقیف و مصادره نماید مگر با حکم حاکم شرع، آنهم پس از بررسی دقیق و ثبوت حکم از نظر شرعی» . اینها شواهدی اندک از تاثیر نقش دفاتر اسناد رسمی در اثبات مالکیت خصوصی بلا تخدیش اشخاص ملت در مقابل دست گزنده ی دولت جائر احتمالی خواهد بود. وجود یک سند رسمی در يد مالک آن نشان دهنده ی یقینی مالکیت بوده که در صورت تعدی دولت به آن ظلم آن مضاعف گونه جلوه می نماید.

لازم به ذکر است که ماده ی 1285 قانون مدنی درخصوص اهمیت اسناد رسمی میتواند شایان توجه باشد.

تبیین جایگاه حقوقی دفاتر اسناد رسمی :

حال با تفصیل فوق باید دید دفاتر اسناد رسمی چه جایگاه و منزلتی داشته و چگونه استیفای حقوق عامه را برآورده می نماید .

تعریف دفاتر اسناد رسمی :

بطورکلی به زعم پاره ای از علمای حقوق دفاتر اسناد رسمی از شخصیت حقوقی عمومی برخوردار بوده و برخی نیز بر اساس فعالیت های دفاتر اسناد رسمی برای آن شخصیت حقوقی حقوق خصوصی قائلند که به زعم نگارنده ی این متن شق اول از ارجحیت بیشتری برخوردار است علی رغم اینکه در پاره ای امور به شق دوم گرایش دارد ؛

تاسیس دفاتر رسمی بدواً به موجب ماده ی 81 قانون ثبت اسناد و املاک مصوب اسفند 1310 پیش بینی شده و تا ماده ی 91 راجع به این نهاد قانونی وابسته به دادگستری اختصاص یافت با این اختصاص یافت با این توضیح که در ماده ی 81 مقرر شد :

« در نقاطی که وزارت عدلیه مقتضی بداند برای تنظیم اسناد رسمی ، به عده ی کافی معین خواهد کرد . هر دفتر رسمی اسناد مرکب از یک نفر صاحب دفتر و لااقل یک نفر نماینده ی اداره ی ثبت اداره ی اداره ی ثبت اسناد . » و سپس در ماده ی 84 همان قانون درباره ی نحوه ی کار و نظارت نماینده اداره ی کل ثبت اسناد و املاک چنین آمده است :

« نماینده ای که از طرف اداره ی کل ثبت و اسناد و املاک برای هر دفتری تعیین می شوند باید در اوقات کار در اسناد رسمی حاضر باشد تا هر معامله و تعهدی که واقع می شود پس از ثبت در دفتر صاحب دفتر ، در دفتر خود ثبت نماید ... »

اما بعداً و با تصویب « قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران » مصوب 25 تیرماه سال 1354 اولاً مقرر شد که در دفترخانه اسناد رسمی واحد وابسته به وزارت دادگستری است و برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی طبق قوانین و مقررات مربوط تشکیل می شود . « و ثانیاً نحوه ی فوق به کلی تغئیر کرد و حضور وجود نماینده ی اداره ی ثبت در محل دفاتر اسناد رسمی حذف گردید و به جای او دفتریار که معاون سردفتر است در عین حال به عنوان نماینده ی اداره ی ثبت نیز تعیین گردید در ماده ی یک این قانون گنجانده شده است که در صفحات قبل بدان اشاره ای گذرا شد .

ارتباط دفاتر اسناد رسمی با حقوق خصوصی :

عمده ی فعالیت های درون یک دفترخانه مبتنی بر اصول حاکم بر قراردادهای و تعهدات می باشد ؛ تنظیم روابط میان اشخاص از لحاظ حقوقی عمده ترین دغدغه ی یک سردفتر است . در این اینجا به دلیل عدم تمرکز بحث بر این موضوع از تطویل بحث اجتناب نموده و به مجال دیگری واگذار می نمائیم .

البته این نکته را نباید از خاطر برد که تنظیم روابط بین اشخاص به شرح فوق خود از جمله ی حقوق اساسی افراد یک ملت است .

ارتباط دفاتر اسناد رسمی با حقوق عمومی :

دفاتر اسناد رسمی به عنوان یکی از اجزا قوه قضائیه و خدمات آن در زمره وظایف کلی رئیس قوه قضائیه در بند 14 از اصل سوم قانون اساسی: «تأمین حقوق همه جانبه افراد از زن و مرد...» و اصل 20 قانون اساسی: «برابری همه در سایه حمایت قانون...» و بند 5 اصل 43 قانون اساسی که از ضوابط تأمین استقلال اقتصادی جامعه و ریشه کن کردن فقر و محرومیت به شرح مندرج در بند 5 «منع اضرار به غیر و انحصار و احتکار و ربا و دیگر معاملات باطل و حرام» و بند 8 اصل فوق: «جلوگیری از سلطه اقتصادی بیگانه بر اقتصاد کشور» و اصل 51 قانون اساسی در رابطه با وصول مالیات منطبق با وظایف سردفتران و از جمله وظایف ایشان در صیانت از قانون و حقوق افراد ملت است.

جهت تفصیل این مساله موضوع را ذیلا به دو بخش حقوق اساسی و حقوق اداری تقسیم می‌نمائیم.

ارتباط دفاتر اسناد رسمی با حقوق اساسی :

موارد مذکوره در قسمت اخیر مثال‌هایی بودند که بنا بر اصول قانون اساسی تکالیفی را بر قوه قضائیه به طور کلی و دفاتر اسناد رسمی به عنوان زیرمجموعه آن حمل نموده است و برخی نیز از تکالیف اختصاصی سردفتران همچون جلوگیری از انعقاد معاملات باطل و حرام، جلوگیری از سلطه اقتصادی بیگانه که نمونه آن منع و جلوگیری از معاملات اتباع بیگانه در مقام خرید اموال غیرمنقول همچون اراضی، معادن، قنوات، چشمه‌ها، چاه‌های نفت و آب، بنادر و سایر انفال می‌باشد و سایر مواردی که آتیا هر یک را در جایگاه خود تفصیل می‌نمائیم.

ارتباط دفاتر اسناد رسمی با حقوق اداری :

طبق تعریف قانون ثبت از موقعیت دفاتر اسناد رسمی در تشکیلات اداری کشور از تشکیلات وابسته به قوه قضائیه بوده و اگرچه سعی بر آن است که واقعیت مستقل برای آن قائل گردد و فی الواقع نیز چنین

باید باشد . ماده ی 1 قانون دفتر اسناد رسمی جایگاه این تاسیس را چنین بیان می کند :

« دفترخانه ی اسناد رسمی واحد وابسته به وزارت دادگستری (1) است و برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی طبق قوانین و مقررات مربوط تشکیل می شود . سازمان و وظایف دفترخانه تابع قوانین و نظامات راجع به آن است . »

ماده ی 2 بدین مفهوم : « اداره ی امور دفترخانه ی اسناد رسمی به عهده ی شخصی است که با رعایت مقررات این قانون بنا به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد کشور با جلب نظر مشورتی کانون سردفتران و به موجب ابلاغ وزیر دادگستری (2) منصوب و سردفتر نامیده می شود . » بنابراین طبق قوانین موجود دفاتر اسناد رسمی زیرمجموعه ی قوه ی قضائیه بوده و از حیث حیطة ی بررسی در قانون اساسی می بایست در بخش مربوط به قوه ی قضائیه مورد تحلیل قرار گیرد .

طبق قوانین موجود اختیارات وزارت دادگستری در این خصوص به رئیس قوه ی قضائیه تفویض گردید .

جایگاه سران دفاتر اسناد رسمی در قانون اساسی:

در قانون اساسی قبل از انقلاب ذکری از مشاغل حقوقی همچون وکالت دادگستری ، مشاوره ی حقوقی به میان نیامده بود لیکن قانونگذار بعد از انقلاب در بحث منع جمع مشاغل دولتی اشاره ی صریحی به عدم جمع مشاغل دولتی با وکالت دادگستری و مشاوره ی حقوقی و نمایندگی مجلس و مدیریت عامل یا عضویت در هیئت مدیره ی انواع مختلف شرکت های خصوصی نموده است . اگرچه ذکر صریحی در قانون اساسی از سران دفاتر اسناد رسمی و دفترخانه ها نیامده لیکن این موضوع بواسطه اشاره قوانین تخصصی درخصوص منع جمع مشاغل دولتی با دفاتر اسناد رسمی می باشد .

مشاغل منافی شغل سردفتری و دفتریاری طبق قانون :

- قضاوت و وکالت دادگستری و عضویت در موسسات دولتی وابسته به دولت و شهرداری ها
- اشتغال به امر تجارت بنا به تعریف ماده ی 1 قانون تجارت

(1)

- عضویت در هیات مدیره و مدیریت عامل شرکت های تجاریو بانک ها و یا موسسات بیمه و موسسات دولتی و یا وابسته به دولت
- مدیریت روزنامه یا مجله اعم از مدیرمسئول یا مدیر داخلی و صاحب امتیاز و سردبیر ( به استثنای نشریه ی کانون سردفتران و مجلاتی که صرفاً جنبه ی علمی داشته باشد).

انشقاق اهمیت سران دفاتر اسناد رسمی با سران دفاتر ازدواج و طلاق در قانون اساسی:

مطابق شرح فوق سردفتری اسناد رسمی قابل جمع با مشاغل دولتی و نمایندگی مجلس نبوده و لیکن چنین محدودیتی در مورد سران دفاتر ازدواج و طلاق صادق نبوده و موجود نمی باشد .

مطابق تبصره ی دوم ماده ی 15 قانون دفاتر اسناد رسمی سردفتر یا دفتریار در صورت انتخاب به نمایندگی مجلسین یا شهردار ـ انتخابی با حفظ سمت از اشتغال به سردفتری معذور خواهد بود و در این مدت دفترخانه به تصدی دفتریار واجد شرایط که از طرف سردفتر معرفی می شود ، اداره خواهد شد . مدت نمایندگی سردفتر در مجلسین یا خدمت در سمت ـ شهردار انتخابی جز سنوات خدمات وی محسوب می شود .

چنانچه از موارد فوق از جمله شرایط انتخاب سردفتری مسئولیت ها و محدودیت های حاکم بر شغل سردفتری هویدا می گردد ، شغل مذکور از مجموعه مشاغل حساس و پرمخاطره بوده که انتصاب به آن دارای شرایطی سنگین و از موارد ـ جلوه ی استقلال قوا و تمامی حساسیت های فوق جهت حفظ حقوق اساسی مردم می باشد .

وظایف دفترخانه و سردفتر:

وظایف سردفتر و دفترخانه به 2 بخش کلی و اختصاصی تقسیم نموده که بخش اول را به ذکر کلیات مندرج در قانون اساسی بسنده نموده و تفصیل می نمائیم :

دفاتر اسناد رسمی به عنوان یکی از اجزا قوه ی قضائیه ، خدمات آن در زمره ی وظایف کلی رئیس قوه ی قضائیه در بند 14 از اصل سوم قانون اساسی : « تامین حقوق همه جانبه ی افراد از زن و مرد... » توضیحا در متن فوق مطابق قانون مدنی فرانسه تا آخرین تغئیرات سال 1967 زنان از داشتن اموال ـ غیرمنقول و فروش آن بدون اذن ـ شوهر



محروم بوده لیکن قوانین حاکم بر فقه اسلامی و قانون ثبت چنین محدودیتی را بر زنان حمل ننموده و سران دفاتر اسناد رسمی به عنوان مرجع معاملات مردم مسئول صیانت از حقوق زنان می باشند .

اصل 20 قانون اساسی : « برابری همه در سایه ی حمایت قانون ... » در خصوص این بند چنانچه که از مفهوم آنها پیداست برابری اشخاص ملت در بهره مندی و برخورداری از امنیت معاملات ، بقا معاملات ، ثبت معاملات ، تبیین روابط - حقوقی فی مابین به نحو صریح ، روشن و لاتغییر تا زمانی که فساد آن به اثبات نرسیده باشد ، بهره مندند .

بند 5 اصل 43 قانون اساسی که ازضوابط تامین استقلال اقتصادی جامعه و ریشه کن کردن فقر و محرومیت به شرح مندرج در بند 5 « منع اضرار به غیر و انحصار و احتکار و ربا و دیگر معاملات باطل و حرام » . در مورد - این بند نقش دفاتر اسناد رسمی در جهت منع اضرار به غیر معاملات باطل و حرام به عنوان مرجع - تطبیق موارد - به وجود آمده با قانون و وظیفه ی تطبیق موضوعات با قانون نقش بسزایی در این مورد ایفا می کند .

مطابق با بند 8 اصل فوق : « جلوگیری از سلطه ی اقتصادی بیگانه بر اقتصاد کشور » و اصل 51 قانون اساسی در رابطه با وصول مالیات منطبق با وظایف سردفتران و از جمله وظایف ایشان در صیانت از قانون و حقوق افراد ملت است .

موارد مذکوره در قسمت اخیر مثال هایی بودند که بنا بر اصول قانون اساسی تکالیفی را بر قوه ی قضائیه به طور کلی و دفاتر اسناد رسمی به عنوان زیرمجموعه ی آن حمل نموده است و برخی نیز از تکالیف اختصاصی سردفتران همچون جلوگیری از انعقاد معاملات باطل و حرام ، جلوگیری از سلطه ی اقتصادی بیگانه که نمونه ی آن منع و جلوگیری از معاملات اتباع بیگانه در مَقام خرید اموال غیرمنقول همچون اراضی ، معادن ، قنوات ، چشمه ها ، چاه های نفت و آب ، بنادر و سایر انفال می باشد که قبلا نیز به آن پرداختیم .

وظایف اختصاصی دفاتر اسناد رسمی :

طبق قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال 1310 ه . ش وظایف مسئولین دفاتر از قرار ذیل است :

- 1- ثبت کردن اسناد مطابق مقررات قانون .
- 2- دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده به اشخاصی که مطابق مقررات حق گرفتن سواد دارند.
- 3- تصدیق صحت امضا .
- 4- قبول و حفظ اسنادی که امانت می گذارد .