

کارکرد نهاد مالکیت دفاتر اسناد از دیدگاه حاکمیتی و تأثیر آن بر برنامه‌ریزی منطقه‌ای توسعه و کاهش فساد در ایران

اردشیر مهرعلیان^۱

نادر میرزاده کوهشاهی^{۲*}

ایرج حسینی صدر آبادی^۳

چکیده

توسعه و رشد هر کشور در ماهیت و عملکرد نهادهای حاکمیتی و مالکیتی نهفته است. ثبت مالکیت افراد حقیقی و حقوقی و امن نمودن حقوق مالکیت اشخاص منجر به ایجاد فضای امن اقتصادی و توسعه‌ای و همین‌طور بهبود وضعیت کسب و کارها در سطح منطقه‌ای و بین‌الملل می‌گردد. با برنامه‌ریزی‌های صحیح در ارتقاء میزان سرمایه‌گذاری‌های اشخاص و کاهش فسادهای سیستماتیک و سازمان یافته در فضای اقتصادی کشور میزان درآمدهای نهاد مالکیت و دولت با افزایش روبرو خواهد گردید و ریسک تجارت و ورشکستگی صاحبان مشاغل به حداقل می‌رسد. بسترهای فسادزا از موانع رشد و توسعه هستند که منجر به کاهش عمومی درآمدهای دولت و فرار مالیاتی و هرج و مرج اقتصادی منجر خواهد شد. از این رو نقش و عملکرد صحیح دفاتر اسناد رسمی و ثبت شرکت‌ها در رفع این‌گونه از موانع توسعه بی‌تأثیر نیست. سوال این مقاله را این‌گونه بیان کرد که نهاد دفاتر اسناد رسمی چه کارکردهایی در برنامه‌ریزی توسعه منطقه‌ای ایران دارد؟ و در پاسخ این فرضیه مطرح می‌شود که نهاد دفاتر رسمی در برنامه‌ریزی توسعه منطقه‌ای ایران کارکردهای حقوقی، اقتصادی و اجتماعی دارد. این کارکردها به مثابه خدمات حکومتی یا حکمرانی ملی به شهروندان و تابعین تلقی می‌شود که کارکردهای آن برای توسعه ملی آثار و پیامدهای نامطلوب دارد همان‌گونه که کارکردهای موثر و سازنده آن در توسعه ملی نقش مطلوبی خواهد داشت. این مقاله بر نقش نهاد دفاتر اسناد رسمی در برنامه‌ریزی منطقه‌ای توسعه تمرکز دارد.

واژگان کلیدی: برنامه‌ریزی توسعه، کارکردهای اقتصادی اجتماعی نهاد مالکیت، حکمرانی خوب

۱. دانشجوی دکتری حقوق عمومی، واحد تهران جنوب، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

۲. عضو هیات علمی دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران. (نویسنده مسئول)

* mirzadeh@ut.ac.ir

۳. استادیار دانشگاه علوم قضائی

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۳/۲۹

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۱۱/۸

فصلنامه پژوهش‌های روابط بین‌الملل، دوره دوازدهم، شماره پیاپی چهل و چهار، صص ۲۹۹-۳۲۳

مقدمه

هدف از تأسیس دفاتر اسناد رسمی عمدتاً تنسيق و تنظيم روابط مالی و غیرمالی مردم در قالب معاملات عقود و قراردادهای و تعهدات و سایر عقود که خود تأثیر بسزایی در تضمین امنیت حقوقی جامعه و قانونمند بودن هر یک از اسناد تنظیمی، تأمین سلامت معاملات و جلوگیری از مناقشات، منازعات بی‌حد و حصر ناشی از عدم انطباق تمایلات طرفین، متعاقدین با قوانین موضوعه مملکتی و عدم ثبت و ضبط اسناد در سطح محلی و منطقه‌ای میباشد. آنچه حائز اهمیت است رعایت حقوق مردم و بهره‌مندی آنان از مزایای قانونی معاملات سالم و حفظ مواردی طبق موارد مندرج در اصول متعدده قانون اساسی می‌باشد و دیگر قوانین جاری مانند حق بهره‌مندی از مالکیت خصوصی با مضمون پشتیبانی از حقوق فردی و اجتماعی و تحقق بخشیدن به عدالت و نظارت بر حسن اجرای قوانین است. نهاد دفترخانه اسناد رسمی یکی از نهادهایی است که آحاد مردم با آن سروکار دارند و باید در جهت افزایش رضایت‌مندی مردم در کلیه امور، همه ساز و کارهای لازم در جهت اصلاح در این بخش به لحاظ ارائه کارکردهای مفید اجتماعی منطبق به نیاز جامعه در نظر گرفته شود. دفاتر اسناد رسمی نهادی مدنی و حقوقی هستند که نقش حاکمیتی آنها به عنوان یک نهاد وابسته به قوه قضائیه در جهت ارائه خدمات اجتماعی با توجه به مقررات و قوانین و وظایف به صورت برجسته مشخص هست. از اهداف این تحقیق بررسی تشکیلات و ساختار سازمانی، تکالیف و وظایف و مسئولیت‌ها و تحقیق در مورد ویژگی‌ها و خصوصیات استثنائی این نهاد در جهت ارائه خدمات عمومی می‌باشد. روش تحقیق در این پژوهش به صورت بنیادی و تحلیلی و مطالعات کتابخانه‌ای و پایگاه‌های علمی نشریات تخصصی داخلی و خارجی و واکاوی قوانین موجود مورد استفاده قرار گرفته شده است. دفاتر اسناد رسمی به عنوان یکی از قدیمی‌ترین نهادهای حقوقی در ایران می‌باشد. این نهاد از اهمیت بسیار زیادی برخوردار می‌باشد. (محمدی، ۱۳۸۳: ۲۴۰) لذا نقش ثبت معاملات و عقود و تعهدات اشخاص در دفاتر اسناد رسمی و نقش دفترخانه‌ها و سردفتران در سطح جامعه نیز مشهود بوده و مورد توجه قرار می‌گرفته است. ماده ۱ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۲۵:۴:۱۳۵۴ آن را به عنوان نهاد تخصصی در جهت ارائه خدمات به مردم و جامعه و

حکومت در نظر داشته و عنوان نموده است پیگیری و نظارت بر اجرای صحیح بخشنامه‌ها و آیین نامه‌ها و قوانین و مقررات ثبتی در تنظیم اسناد کلیه اسناد مالی و غیرمالی فی‌مابین اشخاص اعم از عقود، تعهدات، قراردادها و اسناد ایقاعی مستلزم تبعیت از قوانین و مقررات و همچنین اصلاح قوانین و مقررات راجع به امور ثبتی و حقوقی حاکم بر دفاتر اسناد رسمی نیازمند بررسی ماهیت و جایگاه و تشکیلات و ساختار و مسئولیت‌ها و وظایف دفاتر اسناد رسمی و نظارت‌های مراجع قانونی ذیصلاح بوده و هست. تحقیقات بسیاری در این صورت گرفته است که حکایت از این دارد که قوانین و مقررات مربوطه باید به روزرسانی شده و با توجه به نیازهای جامعه اصلاح و تدوین گردد. از جمله قوانین مربوط به دیجیتالی و الکترونیکی کردن تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی و همچنین موضوع گسترش و توسعه وظایف و اختیارات و مسئولیت‌ها و نظارت‌های حاکم بر دفاتر اسناد رسمی. در مورد پیشینه تحقیق مقالات متعدد و تألیفات گوناگونی صورت گرفته که به نظر اینجانب ضروری بوده اما لازم و کافی نیست. هر چند نتایج تحقیقات همگی ارزشمند می‌باشد ولی اکثراً به بررسی قوانین و مقررات گذشته و ثابتی پرداخته‌اند و راه‌حل‌های جدید در مورد موارد فوق‌الذکر به طور مشخص ارائه نداده‌اند. طبق ماده ۸ مدیریت خدمات کشوری امور ثبتی جزء امور حاکمیتی محسوب می‌شود. نقش دفاتر در ارائه خدمات عمومی و بر مبنای تفویض اختیار توسط حاکمیت به عنوان یک وظیفه در جهت تنظیم اسناد رسمی مورد حمایت دولت می‌باشد، بر همین مبنای می‌توان گفت سردفتر مأمور عمومی است که از طرف دولت اقدام می‌کند و اقدامات و صلاحیت وی دارای ماهیت حاکمیتی است. برون‌سپاری امور ثبتی از طریق سازمان ثبت به دفاتر اسناد رسمی منطبق با سیاست‌های اصل ۴۴ قانون اساسی می‌باشد. لذا با توجه به صدور ابلاغ سردفتری مستند به ماده ۲ قانون دفاتر اسناد رسمی که به پیشنهاد ریاست محترم سازمان ثبت و ابلاغیه ریاست محترم قوه قضائیه و جلب نظر مشورتی کانون و گاه‌آبدون جلب نظر مشورتی کانون سردفتران و دفتریاران مستند به تفسیر ماده ۴۲ قانون دفاتر اسناد رسمی صادر می‌گردد می‌توان سوال این مقاله را این گونه بیان کرد که نهاد دفاتر اسناد رسمی چه کارکردهایی در برنامه‌ریزی توسعه منطقه‌ای ایران دارد؟ و در پاسخ این فرضیه مطرح می‌شود که

نهاد دفاتر رسمی در برنامه ریزی توسعه منطقه ای ایران کارکردهای حقوقی، اقتصادی و اجتماعی دارد. این کارکردها به مثابه خدمات حکومتی یا حکمرانی ملی به شهروندان و تابعین تلقی می شود که کژکارکردهای آن برای توسعه ملی آثار و پیامدهای نامطلوب دارد همان گونه که کارکردهای موثر و سازنده آن در توسعه ملی نقش مطلوبی خواهد داشت. در پس از طرح کلیات مفهومی ادامه به بررسی فرضیه مقاله پرداخته می شود.

کلیات مفهومی: نهاد مالکیت دفاتر اسناد

دفترخانه اسناد رسمی واحدی وابسته به وزارت دادگستری می باشد. تبیین جایگاه حقوقی دفاتر اسناد رسمی بر اساس مقررات و اصول و برنامه و اهداف سازماندهی شده از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک و قوه قضائیه برای ارائه خدمات ثبتی در سطح محلی و منطقه ای جامعه که بر حسب ساختار و وضعیت حقوقی دفاتر اسناد رسمی و در چهارچوب قواعد و قوانین حاکم بر دفترخانه ها که توسط مقررات متعددی که با نظارت قوه قضائیه و به تبع آن سازمان ثبت اسناد و املاک اعمال می گردد. خدمات ارائه شده توسط دفاتر اسناد بر حسب صلاحیت محلی و ذاتی دفترخانه ها تبیین و تثبیت مالکیت افراد و حقوق آنها را در سطح محلی و منطقه ای در بر دارد، دارای کارکردهای متعدد اقتصادی و اجتماعی و حقوقی و قضائی و نظم بخشی به قسمتی از روابط حقوقی در سطح جامعه حائز اهمیت است. وظایف و تکالیف و مسئولیت های دفتر اعم از ایجابی و سلبی میبایست در راستای مقررات قانونی در راستای اعمال صلاحیت ذاتی، محلی و منطقه ای آنها فقط حسب ماده ۴۹ قانون ثبت اسناد و املاک و ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی اعمال و اجراء می گردد. دفاتر اسناد رسمی صلاحیت تنظیم اسناد رسمی دیگری مانند تنظیم سند ازدواج و یا طلاق و سایر اسناد رسمی را نخواهند داشت. در چهارچوب مادتهای فوق وظایف خود را در چهارچوب صلاحیت قانونی خود اعمال و اجراء می نمایند. صلاحیت در اصطلاح حقوقی توانایی اعمال اختیارات و تکالیف قانونی است. (مولاییگی ۱۳۹۴: ۸۰)

جایگاه نهاد مالکیتی دفاتر اسناد رسمی

حال با تفصیل فوق باید دید دفاتر اسناد رسمی چه جایگاه و منزلتی داشته و چگونه استیفای حقوق عامه در سطح محلی و منطقه ای را برآورده می نماید. با توجه به اینکه

تأسیس دفترخانه تابع مقررات و شرایط خاصی است که در قانون دفاتر اسناد رسمی پیش‌بینی و مقرر گردیده است. (عباسی داکانی ۱۳۹۷: ۳۱) به طور کلی به زعم پاره‌ای از علمای حقوق دفاتر اسناد رسمی از شخصیت حقوقی حقوق عمومی برخوردار بوده و هر چند دارای شخصیت حقوقی مستقل نیست و وابسته به قوه قضائیه می‌باشد، برخی نیز بر اساس فعالیت‌های دفاتر اسناد رسمی برای آن شخصیت حقوقی حقوق خصوصی قائلند. طبق ماده ۲ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴ در نقاطی که وزارت عدلیه متقاضی بداند برای تنظیم اسناد رسمی، به عده افی دفترخانه معین خواهد کرد، هر دفتر اسناد رسمی مرکب از یک نفر سردفتر و لااقل یک نفر نماینده اداره ثبت اسناد. ثبت رسمی اسناد مربوط به عقود و ایقاعات از ابتدای تشکیل دادگستری نوین در آغاز سده حاضر، از مهمترین و اساسی‌ترین مباحث حقوق مدنی به طور عام و حقوق ثبت به طور خاص بوده است. (بهرامی ۱۳۹۷: ۱۵۶) تنظیم اسناد موجب تثبیت مالکیت مردم بر اموال و املاک و اعتبار بخشیدن به معاملات جامعه می‌گردد و باعث کاهش اختلافات و زمینه برای اخذ و وصول حقوق دولتی از جمله مالیات می‌باشد. آثار ثبت و تنظیم اسناد راجع به معاملات و سایر عقود هم باعث انتفاع طرفین و قائم مقام قانونی آنها و حکومت و کلیت افراد جامعه می‌گردد. (طباطبائی حصارى ۱۳۹۸: ۱۵۸) وضعیت حقوقی سردفتر نامشخص است که آیا او کارمند دولت است یا حرفه‌ای آزاد دارد. کلیه هزینه‌ها و مدیریت و حقوق پرسنلی را خود پرداخت می‌کند ولی مثل یک کارمند دولت عمل می‌کند. برای اینکه وابسته به قوه قضائیه است. در واقع تحت کنترل کامل قوه قضائیه است. (سیدی آرانى ۱۳۹۸: ۴۰۴)

تعریف سند

سند از نظر لغوی به معنی دلیل، مدرک، معتمد و تکیه‌گاه ذکر شده است و مفهومی عام است که سایر ادله مکتوب و منقول را شامل می‌شود. مفهوم عام سند با پیشینه تاریخی آن منطبق است، زیرا سند در روزگاران کهن، وثیقه خوانده می‌شد و حجج و وثائق نیز افاده معنی دلایل و اسناد می‌نمود. توجه لازم و دقت کافی نسبت به ارکان و شرایط تنظیم سند و قدرت اثباتی و اجرایی آن از جانب طرفین سند و یا مأمور تنظیم کننده آن، موجب می‌شود سند از لحاظ شکلی و ماهوی به گونه‌ای تنظیم گردد که از نظر اثباتی

قابلیت استناد و از نظر اجرایی، قابلیت اجراء داشته باشد و در مراحل اثبات و اجراء با دشواری مواجه نگردد. تعریف سند و ارکان و انواع و شرایط و توان اثباتی و اجرایی آن را برخی از استادان، حقوق ماهوی ادله خوانده‌اند. (شمش - دکتر عبدالله: ۱۳۸۵: ۱۳۸)

قانونگذار طبق ماده ۱۲۸۶ قانون مدنی اسناد را به دو نوع رسمی و عادی تقسیم کرده است. در مواد ۱۲۸۶ و ۱۲۸۷ همان قانون، اسناد تنظیمی در ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی و همچنین اسناد تنظیمی در نزد مأمورین رسمی دولت و در حدود صلاحیت آن‌ها و بر طبق مقررات قانونی را سند رسمی اعلام نموده است. ماده ۱۲۸۹ قانون مزبور نیز سایر اسناد را عادی خوانده است. (متین، ۱۳۹۷: ۲۵۲)

ارکان سند رسمی بر اساس قانون مدنی عبارتست از: بر اساس ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی تنظیم اسناد علاوه بر اینکه در مراجع قانونی قید شده باید تنظیم گردد باید دارای دورکن اساسی بشرح ذیل باشد.

صلاحیت مأمورین: کارکنان رسمی برای احراز صلاحیت باید دارای شرایط علمی و اخلاقی مطلوب خاص شغل مربوطه باشند و مقام صالح پس از اخذ مجوز و طی تشریفات از قبیل آزمون و گزینش، ابلاغ این کارکنان را صادر نماید. در این ابلاغ صلاحیت ذاتی و نسبی (قلمرو مکانی و زمانی و محلی و منطقه ای) مشخص می‌گردد.

رعایت مقررات قانونی: یکی دیگر از شرایط لازم برای سند رسمی رعایت مقررات است. آنچه از قانون استنباط می‌شود برای تنظیم اسناد رسمی رعایت مقررات و تشریفات الزامی است مگر مواردی که در قانون عدم تأثیر آن ذکر شده باشد.

حاکمیتی بودن شغل دفاتر اسناد رسمی

وظایف و اعمالی که ناشی از قدرت است امور حاکمیتی می‌باشد. و حاکمیت دولتی اعمالی هستند که در آنها دولت به حاکم و قدرت مطلق نمایان می‌گردد. (طباطبایی موتمنی، ۱۳۸۸: ۴۳۹) سردفتران تمام امورشان از زمان انتخاب، دوران اشتغال و حتی هنگام بازنشستگی توسط ثبت انجام می‌شود و برابر قوانین و مقررات موظف به پیروی از نظامات ثبت می‌باشند. (محمدی خوانساری، ۱۳۹۴: ۷۹) مرجع دولتی محسوب نمی‌گردند و به علت ارتباط با قوه قضائیه اسناد تنظیمی دفترخانه‌ها طبق ماده ۷۰ قانون ثبت رسمیت داشته و دارای سندیت و از اعتبار برخوردارند.

وظایف و تکالیف دفاتر اسناد رسمی

وظایف سران دفاتر بر حسب موارد به وظایف ایجابی و سلبی قابل تقسیم و شناسایی است که در این مقاله به صورت مختصر به وظایف ایجابی و سلبی دفتر خانه‌ها پرداخته میشود که در چه مواردی مکلف به تنظیم اسناد و در چه مواردی از تنظیم اسناد و ثبت اسناد خودداری نمایند و ممنوعیت‌های قانونی مربوطه در چه مواردی است.

عمل ثبت و تأیید کار دفاتر اسناد رسمی است که می‌تواند به شکل خصوصی یا عمومی صورت گیرد. در نوع خصوصی سردفتر سندی رسمی را ثبت می‌کند یا می‌آزماید. در نوع عمومی، که کمتر متداول است، شامل اسناد مربوط به حواله بانکی، حمل و نقل، استشهادات، اظهارنامه‌های مالیاتی و مقرراتی، یا اختیارات وکیل می‌شود که خود سردفتر می‌نویسد.

• وظایف ایجابی دفاتر اسناد رسمی

طبق ماده ۳۰ قانون دفاتر رسمی مصوب سال ۱۳۵۴، دفاتر مکلف به تنظیم اسناد مراجعه‌کنندگان می‌باشند. مگر آنکه تنظیم و ثبت اسناد مخالف با قانون، نظم عمومی و اخلاق حسنه باشد. نظم عمومی مجموعه نیازهای بنیادین و اساسی است که برای عمل به منافع عمومی و صیانت از امنیت، آسایش عمومی و جلوگیری از اختلال به آن، مبنایی برای اطاعت از قوانین و مقررات می‌باشد. حاکمیت قانون تنها از طریق حفظ نظم عمومی صورت می‌گیرد. نظم عمومی یکی از مبانی اطاعت از قانون به شمار می‌رود. (زنجانی، موسی زاده، ۱۳۹۳: ۱۱۵) و همچنین تنظیم اسناد نباید در جهت جریحه‌دار نمودن احساسات مردم در سطح جامعه شود و بصورت غیراخلاقی و خلاف عرف و عادت جامعه نباشد. مفاد اسناد تنظیمی دفترخانه‌ها نباید مخالف اخلاق حسنه و نظم عمومی در کشور ایران باشد. (امامی، ۱۳۷۱: ۴۵۲) همچنین طبق ماده ۴۹ قانون ثبت مصوب سال ۱۳۱۰ وظایف دفاتر اسناد رسمی و موارد ثبت کردن اسناد مشخص و معین گردیده است. هر چند طبق ماده ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک تنظیم اسناد توسط اشخاص بصورت اجباری و اختیاری معین گردیده است بنابراین وظایف دفاتر اسناد رسمی صرفاً ثبت اسناد مربوط به معاملات و تعهدات و قراردادهای و توافقات اشخاص و بطور کلی امور مالی و غیرمالی را در برمی‌گیرد. میبایست در صورت تقاضای اشخاص

۳۰۵



کارکرد نهاد مالکیت
دفاتر اسناد از
دیدگاه حاکمیتی و
تأثیر آن بر
برنامه‌ریزی
منطقه‌ای توسعه و
کاهش فساد در
ایران

و مراجعه آنها به دفاتر اسناد رسمی بر حسب ماده ۳۰ و ۴۹ مرقوم‌الذکر اقدام گردد. لذا سران دفاتر اسناد رسمی با مد نظر قرار دادن رعایت شرایط شکلی و ماهوی تنظیم اسناد به عنوان متصدی دفترخانه در تنظیم اسناد، مکلفند نسبت به رعایت موارد ذیل الذکر و موارد مندرج در ماده ۴۹ و ۳۰ مرقوم‌الذکر بشرح ذیل اقدام نمایند.

• ثبت کردن اسناد مطابق مقررات قانونی

چنانچه اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی بر خلاف قانون یا نظم عمومی یا اخلاق حسنه تنظیم شده باشد فاقد اعتبار است و اگر مقررات راجع به ثبت در آن رعایت نشده باشد دارای امضاء یا مهر طرف باشد به حکم ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی سند عادی محسوب می‌شود.

طبق ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی، دفاتر مکلف به تنظیم و ثبت اسناد مراجعان می‌باشند و نمی‌توانند از تنظیم اسناد خودداری نمایند مگر آنکه مدلول و مفاد سند مخالف قوانین و مقررات موضوعه و نظم عمومی و یا اخلاق حسنه باشد که در آن صورت علت امتناع را کتبا به متقاضی اعلام نماید. در صورت انجام هر شخص ذینفع می‌تواند طبق ماده ۹۷۵ قانون مدنی ابطال آن سند را از دادگاه درخواست نماید. طبق ماده ۶۰ قانون ثبت اسناد مسئول دفتر اسناد رسمی نباید اسناد راجع با معاملات را که مدلول آن مخالفت صریح با قوانین موضوعه مملکتی داشته باشد ثبت نمایند. در این ماده آنچه مدنظر قانون‌گذار می‌باشد ثبت اسنادی است که مفاد آنها مخالفت صریح با قوانین موضوعه دارد. بنابراین اگر مفاد سند مخالفت صریح با قوانین موضوعه نداشته باشد بلکه بر حسب استنباط و استنتاج اهل فن مخالف قانون محسوب شود از شمول ماده ۱۰۱ قانون ثبت اسناد خارج است. همچنین اگر ثبت‌کننده سند از اعضاء ثبت اسناد از جمله دفاتر اسناد رسمی نباشد. (شهری، ۱۳۷۳: ۳۶۸) لذا چنانچه در این مورد اقدام گردد مستوجب مسئولیت قانونی و فاقد اعتبار خواهد بود. طبق ماده ۱۹۰ و ۲۱۷ قانون مدنی در معامله لازم نیست که جهت آن تصریح شود و اگر تصریح شده باشد باید مشروع باشد والا معامله باطل است. طبق ماده ۱۲۸۸ قانون مدنی، سند زمانی معتبر است که مخالف قوانین نباشد. ماده ۱۶ آئین نامه دفاتر اسناد رسمی ۱۳۱۷ هیچ سندی را

نمی‌توان در دفاتر اسناد رسمی ثبت نمود مگر اینکه موافق با مقررات قانونی باشد و تنظیم اسناد میبایست طبق قوانین به ثبت رسیده تا رسمیت پیدا نماید.

• **دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده به اشخاص که مطابق مقررات حق گرفتن سواد آن را دارند**

مطابق ماده ۷۴ قانون ثبت سوادى که مطابقت آن با ثبت دفتر تصدیق شده است، به منزله اصل سند خواهد بود، مگر در صورت عدم اثبات مطابقت سواد با ثبت دفتر. مستند به ماده ۶۴ قانون ثبت مصوب سال ۱۳۱۷ از قیمنامه و وکالتنامه و اوراق دیگری که برای تنظیم سند به دفتر اسناد رسمی سپرده شده رونوشت به تقاضاکننده داده می‌شود. ولی رونوشت مزبور در حکم اصل سند نبوده و سند عادى محسوب است و در ذیل آن قید میشود، رونوشت مطابق سند عادى است که به دفتر سپرده شده است. رونوشت به اشخاصی داده می‌شود که بر حسب مقررات جزء متعاملین و اشخاص ذینفع و کسانی باشند که به موجب حکم مراجع قضایی دستور اخذ آن را داشته باشند. طبق قوانین سوادى مصدق به اشخاص ذینفع و قائم مقام قانونی داده خواهد شد.

• **تصدیق صحت امضاء**

برای حفظ و مصون ماندن نمونه امضای اشخاص از هرگونه تردید و انکار صحت امضاء در دفاتر اسناد رسمی تأیید می‌گردد. طبق بند ب ماده ۱۲ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ دفاتر گواهی امضاء مجاز به تصدیق صحت امضاء نوشته‌های مالی نیستند لذا مستند به بند دوم ماده فوق. هرگونه نوشته مالی یا هرگونه نوشته‌ای که متضمن نقل و انتقال عین یا منافع اموال غیر منقول یا سهام شرکت باشد دفاتر از تصدیق امضاء آن منع شده‌اند. (دکتر آدابی، ۱۳۹۹: ۲۷۶)

• **قبول و حفظ اسنادی که امانت می‌گذارند**

یکی از وظایف دفاتر اسناد رسمی قبول و پذیرش اسناد محلی و منطقه‌ای است که نزد آنها امانت گذاشته می‌شود و همچنین مسترد کردن آن به امانت‌گذار که دو حالت قابل بحث می‌باشد:

بند الف: نحوه امانت گزاردن اسناد اسناد و مقررات مربوطه که باید آن اسناد در پاکت یا لفاف دیگری که لاک و مهر شده باشد گذاشته و شخص امانت‌گذار تاریخ تسلیم امانت

را بر روی پاکت با تمام حروف در حضور سردفتر قید نماید. در صورت بی‌سواد بودن دو نفر شاهد روی لفافه یا پاکت تاریخ تسلیم را امضاء و مهر نمایند، به مسئول یا سردفتر تحویل دهند. سردفتر باید در دفتر سپرده‌ها کلیه مشخصات و ممیزات پاکت یا لفافه امانتی در ستون مخصوص قید گردد و به امضاء مامور و امانت‌گذار و شهود برسد. همچنین نام امانت‌گذار و تاریخ امانت و اسامی شهود باید در دفتر نوشته شود. همچنین رونوشت آن قبل از بسته شدن در پاکت به تقاضای امانت‌گذار به متقاضی داده خواهد شد با قید به اینکه رونوشت به هیچ عنوان جنبه رسمیت ندارد مگر آنکه سند قبلاً مطابق قانون ثبت شده باشد و در آن صورت رونوشت آن برابر مقررات داده خواهد شد (شهری، ۱۳۷۳: ۲۷۲)

بند ب: نحوه استرداد اسناد امانت گذاشته شده: استرداد سند به شخص امانت‌گذار در حضور دو نفر گواه به عمل می‌آید. شخصی که سند را پس می‌گیرد باید در مقابل ثبت امانت در ستون ملاحظیات دفتر رسید بدهد و تاریخ استرداد با تمام حروف در زیر رسید نوشته شود.

• احراز هویت

مستفاد از ماده ۸۶ قانون ثبت سردفتران اسناد رسمی که بدون احراز هویت متعاملین و یا متعهد به نحوی که در قانون آمده است سندی را ثبت نمایند مشمول ماده ۱۰۳ قانون ثبت می‌گردند. یکی از وظایف ایجابی دفاتر اسناد رسمی احراز هویت اشخاص و طرفین اصحاب معامله است. اخذ کارت شناسایی از متقاضی جهت انجام معامله مواد ۴۶ و ۳۶ قانون ثبت احوال ملاک شناسایی متقاضی شناسنامه به عنوان مدرک هویت میباشد که دفاتر اسناد رسمی در اجراء ماده ۸ آئین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی در انجام معامله اشخاص یا ثبت اسناد میبایست بدون احراز هویت از تنظیم اسناد یا اخذ امضاء خودداری نمایند. طبق ماده ۵۰ قانون ثبت در صورت تردید در هویت متعاملین باید دو نفر اشخاص معروف و معتمد حضوراً هویت آن را تصدیق نمایند.

• وظایف و تکالیف سلبی و ممنوعیت دفاتر اسناد رسمی در تنظیم اسناد

طبق قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون ثبت وظایف مسئولین دفاتر اسناد رسمی مشخص گردیده است و براساس ماده ۴۹ و ۳۰ قانون ثبت، دفاتر اسناد رسمی و ثبت

سردفتران موظف به تنظیم ثبت اسناد مراجعین میباشند، همچنانکه ماده ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اسناد ثبت کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع اموال که در آن نقاط دفاتر اسناد رسمی است اجباری است. عمده‌ترین مواردی که دفاتر اسناد رسمی در زمان تنظیم اسناد می‌بایست به آن توجه نمایند و از تنظیم اسناد خودداری و ممنوعیت تنظیم اسناد را دارند بشرح موارد ذیل می‌باشند.

۱. عدم خروج سردفتر از محل کار بر حسب صلاحیت محلی و خارج کردن دفاتر و اسناد از دفترخانه بدون مجوز قانونی:

۳۰۹

برابر ماده ۲ قانون ثبت سران دفاتر اسناد رسمی فقط در حوزه محل ماموریت خود میتوانند نسبت به تنظیم اسناد و مدارک اقدام نمایند. حسب ماده ۱۳ آئین نامه دفاتر اسناد رسمی سال ۱۳۱۷ اقدامات آن‌ها در خارج از ماموریت فاقد اعتبار و ارزش و اثر قانونی است. با توجه به ماده ۳۰ آئین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و ماده ۴ قانون مزبور محل نیاز جهت تأسیس دفترانه در هر مکان با معرفی سردفتر و موافقت اداره ثبت محل تعیین میشود و همچنین هرگونه جابه‌جایی و نقل و انتقال از محلی به محلی دیگر نیازمند موافقت و اجازه ثبت محل میباشد. در واقع تغییر محل کار بدون اجازه و اطلاع حوزه ثبتی محل فاقد وجاهت قانونی میباشد. طبق ماده ۱۴ سال ۱۳۱۷ آئین نامه دفاتر، دفاتر اسناد رسمی نمی‌توانند از محل کار خود خارج و به منزل یا اماکنی که اصحاب معامله تعیین مینمایند.

سران دفاتر نمیتوانند اقدام به تنظیم اسناد در خارج از محل کار خود نمایند، در مواقع خاص و با صدور مجوز خاص مربوطه از طرف ثبت اقدام خواهند نمود. مگر در مورد تنظیم و ثبت استثنائات قانونی ذیل.

۲. تنظیم اسناد خاص با مجوز قانونی

تنظیم اسناد افراد مريض: در مورد اشخاص مريض که پس از اعلام موضوع از ثبت محل به پزشک قانونی و تأیید پزشک قانونی و بلا مانع بودن سر دفتر با حضور نماینده دادستان یا دادگاه به محل استقرار یا بستری بیمار مراجعه نموده و در مواردی که نماینده دادستانی یا دادگاه در محل حضور نداشته باشد یا دسترسی نباشد با حضور دو نفر از معتمدین محل اقدام میگردد.



اسناد زندانیان: مستند تبصره ۲ ماده ۱۴ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ در مورد اسناد زندانیان، باید در مورد زندانیان سردفتری که از طرف اداره کل ثبت استان معین می‌شود و دارای ابلاغ بوده نسبت به ثبت و تنظیم اسناد زندانیان سند را با حضور نماینده دادستان شهرستان اقدام نماید.

اسناد معاملات کشتی‌ها: در مورد تنظیم اسناد معاملات کشتی که بر اساس مواد ۱ و ۲ آیین‌نامه ثبت نقل و انتقالات کشتی‌ها مصوب ۱۰:۷:۱۳۴۴ سازمان بنادر کشتیرانی تنظیم اسناد کشتی توسط دفتر در دفاتر اسناد رسمی می‌بایست اجازه مخصوص از سازمان ثبت اسناد در این مورد صادر شود و گرنه مستند به بند ۷۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی دفاتری که فاقد مجوز از اداره اسناد سازمان ثبت می‌باشند می‌بایست از تنظیم اسناد کشتی خودداری نمایند. ثبت و کلیه معاملات و اقاله راجع به کشتی‌های مشمول قانون مزبور، همچنین منافع آن‌ها در صورتی که مدت آن زاید بر دو سال باشد در داخل کشور اجباری و مختصراً طبق بند الف ماده ۲۴ مقررات قانونی دریایی مصوب ۱۳۴۳ دفاتر اسناد رسمی که از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اجازه مخصوص دارند انجام می‌شود.

ثبت معاملات دولتی و بنگاه‌های عمومی: طبق تبصره ۱ ماده ۱۴ آیین‌نامه مصوب ۱۳۱۷ دفاتر اسناد رسمی مکلفند دفاتر را برای ثبت معاملات دولتی و بنگاه‌های عمومی به محلی که اداره کل ثبت تعیین و دستور می‌دهد برده و سند را در آن محل تنظیم و ثبت نمایند.

۳. خودداری از ثبت اسناد قبل از احراز هویت و اهلیت اصحاب معامله و یا قابلیت موضوع مورد معامله متقابل

یکی از وظایف ایجابی دفاتر اسناد رسمی احراز هویت اشخاص و طرفین اصحاب معامله است. اخذ کارت شناسایی از متقاضی جهت انجام معامله طبق مواد ۴۶ و ۳۶ قانون ثبت احوال ملاک شناسایی متقاضی شناسنامه به عنوان مدرک هویت می‌باشد، حسب ماده ۸ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی، دفاتر اسناد رسمی در انجام معامله اشخاص یا ثبت اسناد می‌بایست بدون احراز هویت از تنظیم اسناد یا اخذ امضاء خودداری نمایند.

مستفاد به ماده ۵۰ قانون ثبت در صورت تردید در هویت متعاملین باید دو نفر اشخاص معروف و معتمد حضوراً هویت آن را تصدیق نمایند. همچنین عدم ثبت معاملات و اشخاص فاقد اهلیت بنابراین اشخاصی که محجور هستند دفترخانه مستند به ماده ۵۷ قانون ثبت از تنظیم و ثبت هرگونه سند مربوط به آنها منع گردیده است. مگر تنظیم سند این دسته اشخاص به وسیله قائم مقام قانونی آنها صورت پذیرد. از جمله ولی یا قیم آنها با رعایت شرایط قانونی و اخذ مجوزات. اهلیت طرفین به عنوان یکی از شرایط اساسی صحت معامله، در بند ۲ ماده ۱۹۰ قانون مدنی، شمرده شده و شرایط اهلیت و معرفی اشخاص فاقد اهلیت و وضعیت معاملات ایشان در مواد ۲۱۰ تا ۲۱۳ و مواد دیگر قانون مدنی اعلام گردیده است. (شهیدی، ۱۳۸۵ : ۲۳۱). معاملات اشخاص فاقد اهلیت یعنی صغار و دیوانه و سفیه، قانوناً فاقد اعتبار است علت این بی‌اعتباری، ناتوانی اندیشه این اشخاص در تشخیص و رعایت مصالح مالی خویش و در نتیجه ضرورت حمایت ایشان میباشد. نقص روانی مجنون و صغیر غیر ممیز بیش از سفیه و صغیر ممیز است، در مجنون و صغیر غیر ممیز حتی نیروی تمیز که ضعیف‌تر از توان تشخیص مصلحت است وجود ندارد. بنابراین سند رسمی تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی هنگامی اصالت دارد که دارای قصد و رضای امضاء کننده سند باشد. این موضوع توسط ثبت‌کننده سند رسمی احراز شود. طبق ماده ۱۰۲ قانون ثبت هریک از اعضاء ثبت اسناد و املاک از جمله سران دفاتر اسناد رسمی قبل از احراز هویت اشخاص و اهلیت اصحاب معامله و یا قابلیت موضوع معامله سندی را عمداً ثبت نماید به مجازات اداری طبق ماده ۱۰۱ قانون ثبت اسناد محکوم میگردد. (شهیدی، ۱۳۸۵ : ۲۴۹)

۴. تسجیل اسناد عادی

هیچ تکلیفی برای سردفتران اسناد رسمی مبنی بر تسجیل یا تصدیق اسناد عادی در دفترخانه مشخص نشده است. طبق بند ۹۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی و ماده ۶ آئین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۱۷ سردفتران اسناد رسمی از تسجیل دفاتر اسناد عادی منع شده‌اند. همچنین در صورتی که سردفتران اسناد رسمی عمداً تصدیقاتی خلاف واقع دهد در حکم باطل اسناد رسمی است مطابق مقررات قوانین کیفری و اداری تعقیب و مجازات و محکوم خواهند شد.

۵. خودداری از ثبت اسناد بجز خط و زبان فارسی

طبق اصل ۱۵ قانون اساسی اسناد و مکاتبات و متون رسمی باید به زبان فارسی نوشته شود. طبق ماده ۶۱ قانون ثبت 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. همچنین به موجب بخشنامه‌های ثبتی هرگاه سند مالکیتی که به غیر از زبان فارسی نوشته شده باشد برای معامله ارائه شود، سردفتر ملکف است عین سند را اخذ و به اداره ثبت محل تسلیم نماید که از طرف سازمان ثبت تکلیف آن تعیین شود.

۶. ممنوعیت از ثبت اسناد معارض و المثنی

دفاتر اسناد رسمی پس از اطلاع از وجود و صدور اسناد مالکیت معارض نمی‌توانند و حق ندارند معاملات مربوط به آن سند را ثبت نمایند. (شهری ۱۳۷۳: ۳۹۱) جرم معامله معارض مذکور در ماده ۱۱۷ قانون ثبت از جرائم عمومی است که بدون شکایت شاکی خصوصی هم قابل تعقیب است و گذشت شاکی خصوصی موجب موقوفی تعقیب آن نمی‌شود. زیرا جرائم مذکور در قوانین جزائی اگر صریحاً قابل گذشت اعلام نشده باشد جرم عمومی محسوب می‌گردد. جهت جلوگیری از صدور اسناد مالکیت معارض در ادارات ثبت، استفاده از روش‌ها و فن‌آوری‌های نوین ثبت معاملات معارض در دفاتر اسناد رسمی لازم و ضروری می‌باشد. طبق بند ۱۸ ماده ۳ آیین نامه اجرایی رسیدگی به اسناد مالکیت معارض در صلاحیت هیات نظارت می‌باشد.

طبق تبصره ۶ ماده ۱۲۰ اصلاحی پس از پیدا شدن سند مالکیت اولیه چنانچه با سند مالکیت المثنی معامله‌ای نشده باشد، سند مالکیت المثنی باطل و مراتب پیرو بخشنامه مربوط به دفاتر اسناد رسمی اعلام می‌گردد و چنانچه با سند المثنی معامله‌ای انجام شده باشد سند مالکیت اصلی اخذ و پس از ابطال در پرونده ثبتی ضبط می‌گردد. لذا چنانچه دفترخانه نسبت به سند معارض موخر الصدور معامله‌ای را ثبت نماید: مشمول ماده ۱۰۰ قانون ثبت نمی‌باشد بلکه طبق ماده ۶ لایحه قانون راجب به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳ به انفسال ابد از شغل سردفتری محکوم خواهد شد. چنانچه دفترخانه با بخشنامه از اداره ثبت اسناد و اخطاریه بعدی اطلاع یابد که سند مالکیت معارض باطل شده است و بر اساس آن نسبت به آن ملک و سند مالکیت ابطال

شده سندی تنظیم نماید مطابق بند ۷ ماده ۱۰۰ این عمل عمدی سردفتر مشمول مجازات جعل در اسناد رسمی است. (جلالی، ۱۳۹۹: ۱۰۸) منظور از معامله معارض آن است که کسی مالی را اعم از منقول یا غیر منقول عیناً یا منفعتاً به دیگری انتقال و یا حقی در آن به دیگری بدهد و سپس نسبت به همان مال معامله یا تعهدی معارض با حق واگذار شده بنماید. (عابدینی، اسماعیل ۱۳۹۸: ۱۵۴)

۷. تنظیم اسناد اموال بنام اتباع خارجی

تنظیم سند منقول برای اتباع بیگانه منعی ندارد، با لحاظ نمودن گذرنامه و داشتن کارت اقامت. ولی در مورد اموال غیر منقول تنظیم سند بنام آنها دارای محدودیت و مقررات خاص بیشتری می باشد لذا پس از اخذ مجوز اداره کل ثبت نسبت به تنظیم اسناد بنام آنها اقدام می گردد. طبق ردیف ۹۲ مجموعه بخشنامه های ثبتی با توجه به مقررات مربوطه در تنظیم اسناد متفرقه مانند اقرارنامه و تعهد نامه برای اتباع بیگانه که دارای گذرنامه معتبر با رواید معتبر باشد ایرادی ندارد. تنظیم و ثبت اسناد معامله غیر منقول اتباع ایران که ترک تابعیت نموده اند و مطابق قانون حق خرید اموال غیر منقول در ایران ندارند ممنوع است. (ماده ۴۴ قانون ثبت). طبق بند ۳۶۰ اتباع خارجی مقیم ایران نمیتوانند قبل از کسب اجازه مخصوص از سازمان ثبت به قائم مقامی از فرزند صغیر خود نسبت به قبول انتقال اموال غیر منقول واقع در ایران اقدام نمایند. (بند ۴۱۰ مجموعه بخشنامه های تا آخر سال ۴۹). طبق بند ۳۶۱ مجموعه بخشنامه های ثبتی در هر مورد که اتباع بیگانه قصد تملک و یا اجاره اموال غیر منقول در ایران داشته اشند دفاتر اسناد رسمی بایستی قبلاً موافقت سازمان ثبت را جلب نمایند. هر گاه مدت اجاره از ۵ سال تجاوز نماید جلب موافقت ضروری نیست فقط بایستی مراتب با ذکر خصوصیات و مشخصات موجر و مستاجر و محل مورد اجاره به اداره کل امور املاک گزارش نماید.

ممنوعیت از جعل و تزویر

جعل به معنی دگرگون ساختن، بزرگ گرداندن، قرارداد بستن، وضع کردن و خلق کردن و آفریدن می باشد. (معین، ۱۳۷۵: ۱۲۳۰) قلب متقابلانه حقیقت در یک سند و نوشته یا چیز دیگر به یکی از طرق مذکور در قانون به ضرر غیر. (سالاری، ۱۳۸۶: ۴۷) در جعل و استفاده از سند مجعول معمولاً بین اراده مرتکب و تحقق تام جرم فاصله زمانی زیادی

وجود ندارد و به کوتاهی دست بردن در یک سند جرم واقع می‌شود. ولی در هر صورت قابل تصور است که شروع به جعل و شروع به استفاده از سند مجعول تحقق پیدا کند. (بارانی، ۱۳۹۸: ۱۳۳) مستخدمین و اجزاء ثبت اسناد و املاک از جمله سران دفاتر اسناد رسمی از ارتکاب جرم عمومی و تقصیر اداری در جعل و تزویر منع شده‌اند و در صورت ارتکاب موافق مقررات قوانین جزایی مربوطه به مجازات اداری و جرم عمومی محکوم خواهند شد. بدیهی است مستخدمان و اجزای ثبت اسناد و املاک و نیز صاحبان دفاتر رسمی در حکم مأموران دولتی‌اند. (منصورآبادی، فتحی، ۱۳۹۸: ۲۱۵) جعل و تزویر یکی از مهمترین جرائم بر ضد امنیت و آسایش عمومی است و توسعه این جرائم، باعث عدم اعتماد مردم و تزلزل در روابط مالی و مالکیت اشخاص جامعه می‌شود. (جلالی، ۱۳۹۹: ۴۹). جعل در دفاتر اسناد رسمی هر گونه عملیات و اقدامی که در دفاتر اسناد رسمی در جهت تنظیم اسناد صورت می‌گیرد که بصورت نگارش غیر واقعی و متقلبانه و یا بی‌اعتبار ساختن اسناد می‌گردد. طبق ماده قانون ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک معیار رفتارهای مجرمانه مزبور را تشکیل می‌دهد. به موجب این ماده: هر یک از مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر رسمی عامداً یکی از جرمهای ذیل را مرتکب شود، جاعل در اسناد رسمی محسوب و به مجازاتی که برای جعل و تزویر اسناد رسمی مقرر است، محکوم خواهد شد.

۸. عدم تنظیم اسناد باستناد شرکت یا نمایندگی شرکت

دفترخانه‌ها یا سردفتران مکلفند در اجرای ماده ۶ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ از تنظیم اسناد معاملات اشخاص به عنوان شرکت یا نمایندگی خودداری نمایند مگر پس از احراز شخصیت حقوقی آنها و در صورت عدم احراز از تنظیم و ثبت هرگونه سند مربوطه ممنوع می‌باشد. (آدابی، ۱۳۹۹: ۲۷۳)

۹. تنظیم اسناد موقوفه اسناد مربوط به موقوفات عام المنفعه و اجاره موقوفات خاص

دفاتر اسناد رسمی طبق ماده ۶۰ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ در مورد هرگونه انتقال املاک موقوفه در سطح محلی و منطقه‌ای و تبدیل به احسن آن باید اجازه اداره اوقاف را کسب کنند. دفاتر اسناد رسمی باید هر موقع اسنادی مربوط به وقف، نذر،

وصیت و حبس برای مصارف عام‌المنفعه تنظیم مینمایند مراتب را کتباً به اداره اوقاف محل اعلام دارند. دادن رونوشت از اسناد مذکور هم به اوقاف با دریافت هزینه قانونی طبق مقررات مانعی ندارد. تنظیم هر نوع سند مربوط به موقوفات عامه بطور کلی و اجاره موقوفات خاصه زائد بر ده سال را موکول به موافقت کتبی اوقاف محل و حضور و امضاء نماینده آن اداره نمائید.

موارد امتناع و ممنوعیت سردفتر از تنظیم اسناد

سردفتر اسناد رسمی در زمان انفصال موقت و یا تعلیق از تنظیم هر گونه سند و ثبت آن ممنوع گردیده است. طبق ماده ۴۲ و ۴۳ قانون دفاتر اسناد رسمی، سردفتر به علت عدم اهلیت قانونی در زمان انفصال و تعلق نمی‌تواند اسناد مربوطه را ثبت نماید و در صورت ثبت آن سند نمی‌تواند رسمی باشد. سردفتران باید از تنظیم اسناد مربوطه به خود یا کسانی که تحت ولایت یا وصایت یا قومیت آنها هستند و یا با آنها قرابت نسبی یا سببی تا درجه چهارم از طبقه سوم دارند یا در خدمت آنها هستند خودداری کنند. (ماده ۳۱ قانون دفاتر اسناد رسمی) همچنین طبق قانون ثبت مسئولان دفاتر اسناد رسمی نمی‌توانند اسناد ذیل را ثبت نمایند مگر آنکه بجزء آن دفترخانه، دفتر اسناد رسمی دیگری در محل نباشد. همان دفترخانه (با وجود مردود بودن) می‌تواند سند را با حضور دادستان یا نماینده آنان ثبت نماید. و باید به دستور ماده ۳۱ مصوب سال ۱۳۵۴ مراتب را در زیر سند توضیح دهد.

اسنادی که به منفعت خود سردفتر باشد. منفعت به صورت کلی تحت هر عنوان قانون اطلاق می‌گردد و استثنائی ندارد.

اسنادی که به نفع کسانی که تحت ولایت یا وصایت یا قیمومت او واقعند باشد.

اسناد مربوط به اقارب نسبی خود تا درجه چهارم یا سببی تا درجه سوم: درجه قرابت عقارب سببی با توجه به قرابت نسبی آنان از هر طبقه و درجه وجود داشته باشد، همان

قرابت را به عنوان سببی با سردفتر دارد. (شهری، ۱۳۷۳: ۲۴۵)

اسناد مربوط به کسانی که در خدمت او هستند. (ماده ۳۱ قانون ثبت)

کارکردهای نهاد اسناد رسمی در ارائه خدمات محلی و منطقه‌ای در سطح جامعه

دفاتر اسناد رسمی به عنوان خادمین مردم و اجزاء حکومت باید توجه کنند که نیاز جامعه و مردم امروز چیست و چگونه میتوان خدمات بهتری به مردم ارائه داد، امروز یکی از ضرورت‌های جامعه، توسعه ثبت رسمی اسناد در سطح محلی و منطقه‌ای می‌باشد. می‌دانیم در مقاطعی کم توجهی به این مسئله باعث تحمیل هزینه‌های زیادی به کشور شد. امروز پدیده زمین‌خواری و دعاوی ناشی از معاملات عادی و قولنامه‌ای در سطح محلی و منطقه‌ای محصول کم توجهی به ثبت رسمی است. باید توجه کنیم توسعه ثبت رسمی از ضرورت‌های امروز جامعه ما می‌باشد. مقام معظم رهبری در ابلاغ سیاست‌های تدوین برنامه ششم در بخش حقوقی و قضایی چهار بند را به دولت و مجلس ابلاغ کردند که دستور در جهت توسعه ثبت رسمی نشان دهنده ضرورت و اهمیت این مسئله می‌باشد. لذا به منظور ایجاد تحول در فرآیند خدمت‌گزاری، بازخوانی و تغییر شیوه‌های سنتی و اصلاح پاره‌ای از قوانین و مقررات و امروز به جهت سیستم الکترونیک شدن خدمت‌گزاری دفاتر اسناد رسمی میتواند مرجع مهمی در تصمیم‌گیری‌ها در سطح محلی و منطقه‌ای کشور با توجه به کارکردهای مفید در ابعاد مختلف نقش ایفا کنند. لذا با تأکید بر احیاء جایگاه واقعی دفاتر اسناد رسمی در جامعه به عنوان کاتبان بالعدل گاهی شاهد هستیم که بعضی از مراکز و ارگانها و مراجع رسمی یا غیر رسمی بدون توجه به مصالح مردم تبلیغ میکنند که چه ضرورتی به ثبت رسمی وجود دارد و چرا مردم باید برای این کار هزینه پردازند. لذا بی توجهی به جنبه مثبت آثار و اعتبارات و ضرورت و اهمیت دفاتر اسناد رسمی لطمات جبران‌ناپذیری را بر پیکر جامعه وارد می‌نماید. سردفتر بعنوان مسئول دفترخانه مورد تصدی خود همیشه سه هدف را دنبال می‌کند. تطابق و سازگاری حقوق با واقعیت‌ها، ثبات اجتماعی و امنیت حقوقی. (حقیقت، ۱۳۹۱: ۱۹۶)

دفاتر اسناد رسمی در سطح گسترده‌ای جهت ارائه خدمات و توسعه و پیشرفت روند امنیت اجتماعی، اقتصادی، قضایی، حقوقی مشغول و کمک شایانی در جهت توسعه جامعه دارند. که به مواردی از آن بطور مختصر در ذیل اشاره می‌گردد:

کارکرد تخصصی ثبت اسناد

ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی در زمینه اعتبار سند چنین ذکر می‌کند:

در مقابل اسناد رسمی یا اسنادی که اعتبار سند رسمی را دارد انکار و تردید مسموع نیست و طرف می‌تواند ادعای جعلیت نسبت به اسناد مزبور کند یا ثابت نماید که اسناد مزبور به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است. ثبت اسناد، عقود، قراردادها و تعهدات یک کار تخصصی دفاتر اسناد رسمی است که فارغ‌التحصیلان رشته حقوق با طی نمودن آزمون ورودی و قبولی در آزمون و گذراندن و طی دوره کارآموزی، گزینش، اختبار و صدور حکم سردفتری از طرف قوه قضائیه به این شغل مشغول و منصوب می‌شوند. نیروی انسانی متخصص در این زمینه با دقت و ظرافت طبق نظامنامه قوه قضائیه و مقررات قانونی عمل می‌نمایند و فعالیت می‌کنند و در واقع با علم و تجربه کافی در این رشته شغلی مشغول به ارائه خدمات هستند و از لحاظ کاری از هر نهاد دیگری در جهت تنظیم اسناد و قراردادها و عقود از شایستگی و صلاحیت بیشتری برخوردار هستند. ثبت رسمی اسناد خود موجب ایجاد تحول اساسی نسبت به معاملات و حقوق مردم در سطح محلی و منطقه‌ای خواهد داشت، از پایداری شدن حقوق مردم جلوگیری می‌کند، باعث از بین رفتن نابسامانی در معاملات اشخاص می‌گردد و موجب کاهش اختلافات و مشروعیت تملک می‌گردد. مشروعیت تملک، وابسته به الزامات گوناگون حقوقی، مالی و فنی وابسته است. (کامیار، ۱۳۹۴: ۲۷)

کارکرد اجتماعی

دفاتر اسناد رسمی بر حسب اراده اجتماعی اشخاص اقدام به تنظیم اسناد عقد و قراردادها و یا معاملات مینمایند. عقد یا قرارداد یا معامله، گونه عمل اداری اجتماعی است که نیاز مادی و معنوی انسان را بطور متقابل برطرف می‌سازد. (شهیدی، مهدی ۱۳۸۵: ۵۵) وصف ارادی بیانگر اراده انسان در روابط اجتماعی می‌باشد این وصف اجتماعی ضرورت حضور قانون را برای تحقق و اعتبار قرار دادن اسناد رسمی را نشان می‌دهد. بنابراین برای تنظیم اسناد نیاز به اراده اجتماعی اشخاص و همچنین اعمال قانون می‌باشد. اینکه سند صرفاً در اثبات یا دفاع از دعوی به کار نمی‌آید، بلکه در مقام اجرای حق در روابط اجتماعی نیز، سند دلیل محسوب میشود. هر چند که این روابط در دادگاه مطرح نشده باشد. ارائه اصل سند مالکیت به دفترخانه اسناد رسمی جهت انتقال ملک، نمونه روشنی از لوازم اجرای حق در روابط اجتماعی به شمار می‌آید. ثبت اسناد در

مورد املاک و اموال غیرمنقول و قراردادها و تنظیم آن توسط دفاتر اسناد رسمی ارتباط مستقیم با امنیت جانی و مالی مردم است. هر گونه خطا و اشتباه و لغزش در این مورد ممکن است نظم عمومی جامعه را مخدوش کند و منجر به هرج و مرج اجتماعی و اقتصادی شود. دفاتر اسناد رسمی با فعالیت قانونی خود به مشابه یک نهاد امنیتی و حساس تحت نظر و کنترل دقیق و حاکمیت قوه قضائیه می‌باشد و تمرکز این فعالیت‌ها در دفاتر اسناد رسمی و کنترل و نظارت قوه قضائیه بر دفاتر می‌تواند جلوی اعمال سلاخی متخلف و مختلف و نامتعارف و توجیهات بی‌پایه و بی‌اساس سایر ارگانها و نهادها و ادارات را در سطح محلی و منطقه‌ای بگیرد. مثال: مصوبه سال ۱۳۶۶ دولت در مورد اخذ مالیات برای تلفن همراه که پس از آن اجازه تنظیم سند انتقال داده شود که باعث شد مردم به سمت تلفن دست دوم روی آوردند. ثبت اسناد رسمی راجع به حقوق مالی و غیرمالی به طور اعم که با عمده‌ترین منافع مادی اشخاص پیوند دارد، همواره نیازمند رعایت دقایق و ظرایفی است که اعمال سلاخی و علایق را مطلقاً بر نمی‌تابد و با دقت و دوراندیشی، ملازمه قطعی دارد. (بهرامی، ۱۳۹۷: ۱۹۳)

کارکرد حقوقی

ماهیت درخواست ثبت اسناد در سطح محلی و منطقه‌ای از لحاظ حقوقی چیست؟ عمل حقوقی ابراز اراده به منظور بعضی از آثار حقوقی است. (شهیدی، ۱۳۸۵: ۴۴) تقاضای تنظیم و ثبت اسناد از لحاظ ماهوی و همچنین آثار و نتایج آن خود سنگ بنای تثبیت مالکیت محسوب می‌شود. لذا قبل از تنظیم اسناد بصورت رسمی، مالکیت توسط اسناد عادی موضوعیت مالکیت را دچار تزلزل می‌نماید. پس از تنظیم اسناد مالکیت رسمیت پیدا نموده و دارای کلیه اثرات قانونی و قدرت اجرایی لازم خواهد بود. ماده ۷۰ و ۷۳ قانون ثبت اسناد و املاک به طور کلی اساس، مکتوب بودن سند است، خواه به صورت نوشته یا نقشه‌های کاداستر که همه خصوصیات سند را دارند. سند غالباً قبل از بروز تنازع به منظور پیشگیری از اختلاف تنظیم می‌گردد تا اختلافی پیش نیاید و یا در هنگام طرح دعوی برای اثبات حقانیت به عنوان دلیل به آن استناد کنند. اعمال و فعالیت دفاتر اسناد رسمی موجب پیدایش یک عمل حقوقی یک نوع اعمال حقوقی معتبر است که این اعمال حقوقی تحت قوانین و تحت رژیم ادله قانونی جهت به وجود آمدن حق و یا

بری شدن از حق و یا ذینفع شدن از حقی می‌گردد. ماده ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک نیز تنظیم بعضی از عقود از قبیل صلح و هبه و ثبت آنها در دفاتر اسناد رسمی الزامی می‌داند که در صورت عدم ثبت آنها طبق ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک در هیچ یک از محاکم و ادارات دولتی پذیرفته نمی‌شود جز در مواردی که قانون استثناء نموده باشد. لذا تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی چه در قالب عقود و ایقاعات، قرارداد و تعهدات و سایر اسناد تنظیمی از لحاظ قانونی موجب به وجود آمدن حق برای متعقدین و یا متعهدین و یا طرفین قرارداد می‌گردد. (امامی، ۱۳۷۱: ۱۱) لذا اعمال حقوقی امور ارادی هستند که قانون آن را معتبر دانسته و از آنان حمایت می‌نماید. مانند عقود و بعضی ایقاعات که موجب پیدایش حق می‌شود. بعضی ایقاعات دیگر مانند اعراض و ابراء و اسقاط حق که موجب زوال حق می‌گردد.

از لحاظ قضایی

یکی از نقاط قوت در قوه قضائیه ایران سازمان ثبت اسناد بوده که در بسیاری از شرایط اختلافات اولیه قضایی در این سازمان حل و فصل میشود و اگر مسائل فقهی در اسناد ثبتی رعایت شود، بهترین راه کاهش اطاله دادرسی استفاده از دفاتر اسناد رسمی است. با نظر دادن به معاملات اشخاص و فراهم کردن بستر مناسب برای تسهیل در تثبیت حقوق شهروندان و کاهش هزینه‌ها و استرس و رفع سردرگمی افراد در ادارات مختلف برای اخذ استعلامات میتواند حجم پرونده‌ها در مراجع قضایی را کاهش داد که طرحی جامع برای کاهش پرونده‌های دادگستری در سطح محل و منطقه‌ای را فراهم کرد. روان کردن ثبت معامله یکی از دلایل کاهش خواهد بود چرا که در تنظیم اسناد عادی ممکن است اهلیت اشخاص احراز نشود و یا اینکه املاک بازداشت بوده و یا طرفین معامله ممنوع‌المعامله باشند که اینها خود درد سرها و هزینه و پیگیری‌های خاص خود را دارد.

از لحاظ اقتصادی

اجرای صحیح مقررات ثبتی در تنظیم اسناد رسمی در استقرار امنیت و رفاه اقتصادی و امکان برنامه‌ریزی‌های دقیق اقتصادی توسط دولتها را در بر دارد و دارای اهمیت فراوانی میباشد. (طباطبایی حصار، ۱۳۹۸: ۲۳۳) عدم روان بودن و سهولت پاسخ‌گویی بعضی از ادارات باعث هدر رفتن انرژی مردم میشود و مردم به جای ثبت معاملات رسمی به

اسناد عادی و وکالت روی می‌آورند که نه تنها حقوق و مطالبات دولتی وصول نمیشود بلکه باعث تضییع آن و مشکلات بعدی را در وصول آن خواهد داشت. برای طرفین مشکلات جدیدی را ایجاد مینماید. تدابیر عمومی که توسط مقامات اداری و با هدف ایجاد چهارچوبی برای اقتصاد و تأثیرگذاری بر ساختارهای آن به عمل آمدند بسیار زیاد و متنوع‌اند، بنابراین شناسایی ویژگی‌ها و صفات و منشاء شکل‌گیری آن‌ها بسیار مهم است. (مودنی، ۱۳۹۳: ۱۱۳) لذا امنیت اقتصادی موجب می‌گردد که افراد در جامعه نسبت به حفظ حقوق مادی و معنوی خود بیم و هراسی نداشته باشد. امنیت اقتصادی خود مطلوب و نیاز همیشگی جامعه بشری بوده است. (زمانی، عباس) اخذ مفاصاحساب‌های مختلف از سازمان‌های مختلف عامل مهم در روی‌گردانی مردم از تنظیم اسناد رسمی و تثبیت معاملات است.

دفاتر اسناد رسمی تأمین‌کننده قسمتی از منبع مالی دولت هستند و تأثیر مستقیم بر درآمد دولت دارند. قسمتی از منبع مالی تأمین هزینه‌های هنگفت اجرای طرح‌های دولتی از طریق وصول حقوق دولتی و حق الثبت تنظیم اسناد است که مرم در انجام معاملات و تنظیم اسناد پرداخت می‌نماید که توسط دفاتر وصول و به حساب مربوطه واریز می‌گردد. از جمله حق الثبت است که با کاهش درآمد سازمان ثبت برای پرداخت حقوق و هزینه‌ها از بودجه بیشتر و تخصیص اعتبارات بیشتری نیاز خواهد داشت. کاهش بودجه در جامعه و عدم تخصیص اعتبارات موجب بوجود آمدن زمینه‌ها و موارد غیر قابل جبران خواهد شد. از طرفی عدم دقت در اینکه افراد ممنوع‌المعامله می‌باشند و بامورد انتقال جزء اموال و املاک ممنوع‌المعامله است یا خیر و بی‌توجهی به آن موجب انباشته شدن سرمایه‌ها و نهایتاً تورم خواهد شد. تأثیر مستقیم این تورم به هم خوردن تعادل اقتصادی در جامعه و ایجاد درگیری‌ها و طرح دعوا در مراجع قضایی، افزایش فعالیت‌های امنیتی مأموران مربوطه در تمامی زمینه‌های مربوطه، افزایش بودجه و تخصیص بودجه بیشتر برای جلوگیری و حل و فصل مسائل و مشکلات بوجود آمده خواهد بود.

نتیجه گیری

دفاتر اسناد رسمی به عنوان یک نهاد مدنی وابسته به قوه قضائیه که دارای شخصیت حقوقی مستقل نبوده تشکیلات و ساختار آن برگرفته از مواد ۱ و ۲ دفاتر اسناد رسمی است که در انجام خدمات عمومی و امور ثبتی و تنظیم روابط حقوقی اشخاص و شهروندان در جامعه بر حسب وظایف قانونی تفویض شده از طرف مقام قانونی با کارکردهای تخصصی و اجتماعی و اقتصادی و سیاسی و حقوقی و قضایی در سطح جامعه ایفای نقش می نماید. اقدامات و خدمات ارائه شده دفاتر اسناد رسمی مستند به ماده ۷۰ و ۷۱ و ۷۲ قانون دفاتر اسناد رسمی دارای اعتبار و آثار رسمی و قانونی می باشد. خدمات دفاتر اسناد رسمی در امور ثبتی و تنظیم اسناد و ارائه مشاوره در جهت توسعه و تحقق عدالت اجتماعی و ایجاد آرامش روانی در سطح محلی و منطقه ای جامعه و افراد بسیار حائز اهمیت می باشد. مستند به قوانین متعدد خدمات ارائه شده آن نهاد که در راستای امور ثبتی بوده می توان آن را از امور حاکمیتی قید شده در ماده ۸ قانون خدمات مدیریت کشوری نام برد. در جهت موثر بودن کارکردهای منطقه ای و محلی دفاتر و توسعه وظایف و اختیارات و صلاحیت های دفاتر و واقع بینانه تر نمودن مسئولیت دفاتر اسناد رسمی و به روزرسانی قوانین اصلاح قوانین متروکه و حذف مقررات دست و پا گیر و همچنین هماهنگی با سایر نهادهای حاکمیتی و نظارتی در جهت ارائه خدمات مفیدتر و تسهیل در انجام وظایف می بایست صورت گیرد. با توجه به امتیازات تنظیم اسناد رسمی در سطح محلی و منطقه ای از جمله قدرت اجرائی و اعتبار اسناد و صلاحیت های قانونی و با در نظر گرفتن اینکه تنظیم اسناد رسمی جزء امور ثبتی می باشد و ارائه خدمات در دفاتر اسناد در ابعاد مختلف بصورت تخصصی است، قوانین و مقررات جزء اصول اقدامات می باشد، لذا پویایی قوانین و همگام شدن با تحولات جامعه اصلاح روش های اجرائی قوانین دفاتر اسناد رسمی جزء ضروریات می باشد. نتیجه آن تأثیر مثبت و افزایش کارکردهای مهم در زمینه های اقتصادی و حقوقی و قضائی و اجتماعی در سطح محلی و منطقه ای خواهد بود. همچنین نقش موثر دفاتر اسناد در تأمین منابع مالی و درآمد دولت در سطوح فوق خواهد بود. تصویب قانونی دفاتر اسناد رسمی با اهدافی عالی بهترین تمهید برای جلوگیری از بی نظمی و استقرار صلح اجتماعی در

۳۲۱



کارکرد نهاد مالکیت
دفاتر اسناد از
دیدگاه حاکمیتی و
تأثیر آن بر
برنامه ریزی
منطقه ای توسعه و
کاهش فساد در
ایران

سطح کشور است. دفترخانه در جهت تثبیت اسناد و اعتبار و رسمیت بخشیدن به اسناد محلی و منطقه‌ای تأسیس و دایر می‌شود، لذا دفاتر در جهت حسن اجرای عدالت اجتماعی نقش موثری ایفاء می‌کنند که نیازمند مقررات پویاتر و مفید تر با بهره‌وری بالا در مرحله اجراء و انجام وظایف قانونی می‌باشد.

فراهم کردن بستر مناسب برای تسهیل در تثبیت حقوق شهروندان و کاهش هزینه‌ها و استرس و رفع سردرگمی افراد در ادارات مختلف برای اخذ استعلامات و پویایی قوانین باعث رشد و توسعه اسناد رسمی و تأثیر در تمامی زمینه‌ها و کارکردهای تخصصی، اجتماعی، اقتصادی، قضایی و حقوقی گردد منجمله می‌تواند حجم پرونده‌ها در مراجع قضایی را کاهش داد که طرحی جامع برای کاهش پرونده‌های دادگستری در سطح محل و منطقه‌ای را فراهم کرد. روان کردن ثبت معامله یکی از دلایل کاهش پرونده‌ها خواهد بود چرا که در تنظیم اسناد عادی ممکن است اهلیت اشخاص احراز نشود و یا اینکه املاک بازداشت بوده و یا طرفین معامله ممنوع‌المعامله باشند که اینها خود در دسرها و هزینه و پیگیری‌های خاص خود را دارد.

منابع

- آدابی، حمیدرضا، (۱۳۹۹). حقوق ثبت تخصصی، انتشارات جنگل جاودانه امامی، سید حسن، (۱۳۷۱). حقوق مدنی جلد ۶، چاپخانه اسلامی بارانی محمد، (۱۳۹۸). جعل و تزویر در قانون و رویه قضایی ایران، ققنوس بهرامی، داریوش، (۱۳۹۷). حقوق ثبت املاک در ایران، انتشارات جنگل جلالی، حمید، جلالی، سعید، (۱۳۹۹). جرائم ثبتی، انتشارات دادگستر حقیقت، علی، (۱۳۹۱). حقوق ثبت اسناد در ایران، انتشارات گنج دانش زنجانی، حمید، موسی زاده، ابراهیم، (۱۳۹۳). حقوق اداری، انتشارات دادگستر سالاری، مهدی، (۱۳۹۰). حقوق جزای اختصاصی جعل و تزویر و جرایم وابسته، نشر سمت. سیدی آرانی، سید عباس، (۱۳۸۵). مطالعه تطبیقی سردفتری فرانسه و ایران، نشر مخاطب. شمش، عبدالله، (۱۳۸۵). آیین دادرسی مدنی، جلد سوم، انتشارات دراک

شهری، غلامرضا، (۱۳۷۳). حقوق ثبت اسناد و املاک، ناشر موسسه انتشارات جهاد دانشگاهی
ماجد

شهیدی، مهدی، (۱۳۸۵). تشکیل قراردادها و تعهدات، انتشارات مجد.
طباطبایی حصاری، نسرین، (۱۳۹۸). مبانی آثار نظام ثبت اسناد، ناشر شرکت سهامی انتشار
طباطبایی مومنی، منوچهر، (۱۳۸۸). حقوق اداری، انتشارات سمت
عابدینی، اسماعیل، (۱۳۹۸). حقوق ثبت اسناد و املاک هیات نظارت - شورای عالی ثبت،
انتشارات جنگل

عباسی داکانی، خسرو، (۱۳۹۷). حقوق ثبت اسناد، نشر میزان
کامیار، غلامرضا، (۱۳۹۴). حقوق اداری اموال سلب مالکیت به سبب منفعت عمومی، انتشارات
مجد

محمدی، سید جلیل، (۱۳۸۳). سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک، چاپ مهنا
منصورآبادی، دکتر عباس، فتحی، دکتر محمدجواد، جعل و تزویر، (۱۳۹۸). جرایم وابسته،
انتشارات سمت.

مؤذنی، روح اله، (۱۳۹۳). حقوق عمومی اقتصادی مطالعه تطبیقی ایران و فرانسه، انتشارات مجد
مولابیگی، غلامرضا، (۱۳۹۴). صلاحیت و آئین دادرسی دیوان عدالت اداری، انتشارات جنگل